

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0429381

איחוד וחלוקה להסדרת בניה קיימת ושיוני קווי בניין בחלקה 42 אבירים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלה הגליל
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בנין לגיטימציה למבנה למחסן קיים
איחוד וחלוקה להסדרת בנייה קיימת החורגת מגבול מגרש .
קיים בתא שטח 2 שני הצימרים עפ"י היתר בניה מסי בקשה להיתר 990264 (יש לציין תכניות חלות אינם מקנות זכויות להקמת יח"א במגרש).



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה להסדרת בניה קיימת ושיוני קווי בניין
בחלקה 42 אבירים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

255-0429381 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

4.545 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

226955 קואורדינאטה X

771440 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: אבירים

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19688	מוסדר	חלק	42-43	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
8 - 7	ג/ 5765

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/1995	2659	4293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4908. הוראות תכנית ג/ 4908 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 4908
25/09/2008	4861	5852	תכנית זו מחלפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5765 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 5765



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליאס פרנסיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליאס פרנסיס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה חתומה	15: 08 03/05/2020	אוסמה סמעאן	24/10/2017	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	11: 55 03/05/2020	אליאס פרנסיס	07/07/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 42 30/11/2016	אוסמה סמעאן	29/11/2016		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח עצים	09: 59 22/09/2019	אוסמה סמעאן	07/07/2019		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	11: 55 03/05/2020	אליאס פרנסיס	10/04/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גתה אורון			אבירים	(1)		04-9870853		
	פרטי	מורדכי אורון			אבירים	(1)		04-9870853		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 42.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גתה אורון			אבירים	(1)		04-9870853		
פרטי	מורדכי אורון			אבירים	(1)		04-9870853		
פרטי	חנה פינר			אבירים	(2)		04-9870853		

(1) כתובת : 42.

(2) כתובת : מגרש 43.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מורדכי אורון			אבירים	(1)		04-9870853		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת : 42.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליאס פרנסיס	14118	אליאס פרנסיס	פסוטה	פסוטה		04-9870853		elias853@gmail.com
	מודד	אוסמה סמעאן	940		פסוטה	(1)				

(1) כתובת : ת.ד. ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בניין צדדי בין חלקות 42-43 לצורך הסדרת בנייה הקיימת בפועל החורגת מהוראות תכנית תקפה. שינוי גבול צדדי בן חלקות 42-43 בהסכמת בעלי התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין צדדי לפי התשריט עפ"י סעיף 62 א (א) 4 איחוד וחלוקה לצורך הסדרת בנייה קיימת החורגת מגבול מגרש עפ"י סעיף 62 א (א) 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	2, 1
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,545.24	100
סה"כ	4,545.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,545.24	100
סה"כ	4,545.24	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים אזור זה נועד לבניה למגורים בלבד וכן למבנה עזר כגון מחסן או מוסך פרטיים . ניתן לבנות שתי יחידות מגורים במגרש בשני מבנים נפרדים , ובלבד שיעמדו בקו הבניין .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. ייקבעו התנאים ויבטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנגועות לכל אחד מהשירותים דלעיל. 2. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. 3. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה . 4. תנאי להיתר בניה עקירה ו/ או העתקה של עצים בוגרים בהגדרתם בחוק הינו קבלת אישור פקיד היערות .משטחי הבניה יוכנו עבור כל בית בנפרד . אין לפתוח משטחי בניה גדולים בשטח ואין לגרום לשפיכות קרקע גדולות הן במהלך הבניה והן בדרך הגישה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	(4)	(4)	2	7.5	2	(3)	(2)				(1) 600	2289	1	מגורים א'		
5	5	(4)	(4)	2	7.5	2	(3)	(2)				(1) 600	2253	2	מגורים א'		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(*) הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה לא כולל גג רעפים.

(**) תותר העברת אחוזי בניה משטחי שירות לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית בתנאי שסה"כ השטחים ישמר.

(***) אושר שטחי שירות עפ"י תכנית ג/ 5765 אושרו על ידי הועדה מקומית: 14 מ"ר עבור מדד, 10 מ"ר מתקנים, אחסנה 20 מ"ר, חנייה 45 מ"ר, סה"כ 89 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 600 מ"ר שטח כל יח"ד = 300 מ"ר (2 יח"ד).

(2) 600 מ"ר.

(3) 400 מ"ר.

(4) בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים :

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית.

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, (במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י) והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.25 מציר הקו, 2.00 מ מהתיל הקיצוני.

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.75 מ מציר הקו, 1.5 מ מהתיל הקיצוני.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי 6.00 מציר הקו, 5.50 מהתיל הקיצוני.

בשטח פתוח --

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

חשמל	6.3
<p>בשטח בנוי ----- 20.0 מ</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכולת הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



פסולת בניין	6.4
<p>אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסמן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד . תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה .</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, שלעודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאמה לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים , בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה .</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים , למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין .</p>	

מקלטים	6.5
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<p>6.6 היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה המצריך עקירה ו/ או העתקה של עצים בוגרים בהגדרתם בחוק הינו קבלת אישור פקיד היערות .</p>	
<p>6.8 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. 2. חלוקה חדש עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רשום .</p>	
<p>6.9 הוראות פיתוח</p>	<p>6.9</p>
<p>נטיעת עצים ושמירתם הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית , או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים , שיחים או גדר חיה לאורכן או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם . נטיעות וקירות גבול סילוק מפגעים א. הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנה , אופן בנייתם וגובהם כמו כן , לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעולו להיות בו משהו סיכון למשתמשים בדרך . ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה , רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה , על חשבונו.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה לתוספת הינו הסדרת הבנייה הקיימת בפועל. 2. תנאי למתן היתר בנייה עמידה בהוראות תקנה 83 ג' הגשת סקר עצים עפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר (במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר ומעל 5 עצים) וקבלת אישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.11 הריסות ופינויים</p>	<p>6.11</p>
<p>א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

12.2 טבלת הקצאה

טבלת הקצאה

לחוכנית מספר 255-0429381

פרטי החלקות הקיימות

החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה	מס' זרות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	חלקה/ מגרש*	גוש	מס' סדורי
רשות מנהל מקרקעי ישראל	2253	100	0522249133	פינר חנה	רשות מנהל מקרקעי ישראל	43	19688	1
רשות מנהל מקרקעי ישראל	2289	100	051644490 054260500	אורון מרדכי אורון חנה	רשות מנהל מקרקעי ישראל	42	19688	2
	4542							סך כולל

* במקרה של חוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.



