

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0755264

הגדלת שטחי בניה עיקריים, ושינוי בקווי בניה-מגרש 25 הר חלוץ.

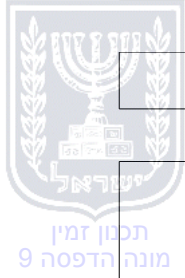
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית להסדרת בניה קיימת, ואפשרות לתוספת עתידית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטחי בניה עיקריים, ושינוי בקווי בניה-מגרש 25
הר חלוץ.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

205-0755264

מספר התכנית

0.495 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (17), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	229355
קואורדינאטה Y	761785

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 25 - הר חלוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: הר חלוץ

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הר חלוץ	חלוץ		

שכונה הר חלוץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19222	מוסדר	חלק	25	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 16390	כפיפות	תכנית זו כפופה לנספח הנופי של תכנית ג/16390.	5950	3708	12/05/2009



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף סח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף סח		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/05/2019	יוסף סח	09: 13 19/07/2020		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	לילך טולנאי טורקאן			הר חלוץ	(1)	25			torkan@013net.net
	פרטי	לאון טורקאן			הר חלוץ	(2)	25			torkan@013net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 25 -הר חלוץ.

(2) כתובת: מגרש 25- הר חלוץ.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לילך טולנאי טורקאן			הר חלוץ	(1)				torkan@013net.net
פרטי	לאון טורקאן			הר חלוץ	(1)	25			torkan@013net.net

(1) כתובת: מגרש 25- הר חלוץ.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נוף הגליל	חרמון		03-9533333	02-5456054	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף סח		תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005		yusefseh@g mail.com
	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	(1)		04-6741262	04-6741262	bakerya75@g mail.com

(1) כתובת: עראבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הגדלת שטחי בניה עיקריים, הסדרת קווי בניה בהתאם לבניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת שטחי בניה עיקריים .

2-הסדרת קווי בניה בהתאם לקונטור המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	25

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	495	100
סה"כ	495	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	494.98	100
סה"כ	494.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1-מבנה מגורים חד משפחתי. 2-משרד לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1-תותר בניית מבנה שרות בשטח של עד 30 מ"ר לצורך מחסן או שטח שרות אחר, זאת בנוסף לשטחי השרות המותרים (10%) המותרים. 2-תותר הבניה בקו בניין צדדי=0 בתנאים הבאים: א-הסכמת שני בעלי המגרשים. ב-לא ייפתחו פתחים בקיר משותף. ג-הגגות ינוקזו לכיוון המגרש עליו יעמוד כל מבנה. 3-מבנה השירות ייבנה באחת מתוך האפשרויות הבאות: א- בצמוד למבנה הראשי ובתחום קווי הבניין. ב- ביחידה נפרדת אשר מיקומה: קו בניין צדדי =0, קו בניין קדמי/אחורי= 2 מ'. במידה ומבנה השרות ייבנה מתחת למפלס הדרך, קווי הבניין הצדדי והקדמי יהיו= 0 מ'. ניקוז גגות מבנה השירות ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. הגימור יהיה מחומרים עמידים ומשובחים, בדומה לגמר המבנה הראשי. 4-תותר הקמת משרד לבעלי מקצועות חופשיים בתנאים הבאים: א-השימוש בלעדי ע"י מי שמתגורר במגרש. ב- שטחו יהיה 50 מ"ר ברוטו לכל היותר, שטח זה יחושב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים. ג-המשרד יהיה חלק ממבנה המגורים ופתרון החניה יינתן בתוך גבולות המגרש. 5-תותר הקמת מרתף בשטח של 40 מ"ר, ושטחו ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשטחי שרות. כל זאת בהתאם להוראות הנספח נופי- סביבתי של תכנית ג/16390.
ב	עיצוב אדריכלי א-בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. ב-בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתיות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. ג-גימור חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים לאורך זמן, והתואמים את התקנים הישראלים. ד-תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית. ה-לא יותקנו צינורות, חוטי חשמל ו/או תקשורת וטל"כ ולא ארובות של תנורי חימום על קירות חיצוניים של מבנים אלא בתוך גומחות. ו-מיקומן של יחידות העיבוי של מזגני אוויר יתוכנן מראש, ויוצנע ע"י פרט אדריכלי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. ז-עבודות הקידוח ליסודות ייעשו תוך שימוש במכונות קידוח ייעודית בעלות מסנני אבק.

4.1

מגורים א'

ח-מכלי גז וסולר יוצבו מאחורי מסתור, בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ג

פיתוח סביבתי

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה או לשמר שטח טבעי לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למגיש התוכנית, להקים על הקרקע קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו. כל זאת בהתאם ובכפוף לנספח הנופי של תכנית ג/16390.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	צפוני-ימני	צפוני-מזרחי	מזרחי-מזרחי	דרומי-מזרחי
			עיקרי	שרות	שרות										
מגורים א'	25	450	45 (1)	10 (2)	3 (3)	55 (4)	36	1	9 (5)	2 (6)					

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + 50 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)17.
- (2) + 30 מ"ר מחסן/מבנה שירות אחר, כמפורט בסעיף 4.1.2 ..
- (3) בהסכמת הועדה המקומית ניתן יהיה לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר. גודל המרתף לא יעלה על 40 מ"ר..
- (4) + 50 מ"ר עיקרי ו 30 מ"ר שירות, כמפורט בהערות שוליים (1) ו (2) בטבלה זו.
- (5) 9.0 גג משופע, 7.50 מ' גג שטוח (כולל כרכוב) הגובה המקסימלי ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (6) 2 קומות + מרתף כמפורט בהערות שוליים (3) בטבלה זו ובהוראות סעיף 4.1.2..
- (7) קווי בניין למבנה העיקרי בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע וכמפורט בהוראות 4.1.2 לעניין קו בניין למבנה העיקרי ולמבנה השירות..

6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות מיוחדות										
	כל הוראות תכניות ג/16390 שלא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול										
6.2	עתיקות										
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלינה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%.										
6.3	חניה										
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.										
6.4	חשמל										
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תחנות השנאה: - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או תכנון זמין מונה הדפסה 9 - על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: <table border="1"> <thead> <tr> <th>מאתיל קיצוני</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מאתיל קיצוני	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'
מאתיל קיצוני	מציר הקו										
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'										
ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)	2 מ'										
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'										
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'										



חשמל	6.4
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת 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. 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. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית. קוי חשמל תת קרקעיים : כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
1-מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2- ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 3-ביוב : תנאי לקבלת היתר, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4-אשפה : סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפח האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 5-במידה ולא ימצא פתרון בשטחים ציבוריים, תותר העברתן של קווי תשתיות בתוך מגרש המגורים בין קווי הבניין לגבול המגרש ובתנאי החזרת מצב פני השטח לקדמתו ויידוע המשתכן מראש, כל זאת בתאום עם אדריכל נוף.	

6.6

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7

תשתיות

- 1-מערכות תת קרקעיות : קווי חשמל, תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים .
- 2-ארונות המונים (פילירים) לחשמל ותקשורת יותקנו בגומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם עם רשות החשמל, התקשורת והרשות המקומית.

6.8

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויוגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה