

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0983676

שינוי גאומטרי בתחום נחלה מס' 20 - כורזים



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגש ע"י ציפי פולד ברת רשות בנחלה מס' 20 במושב כורזים.
התכנית מבקשת להסדיר את יעודי הקרקע בנחלה בהתאם לבניה קיימת בפועל ולשנות קו בניין אחורי בין שטח המגורים בנחלה לשטח החקלאי לקו בניין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי גאומטרי בתחום נחלה מס' 20- כורזים

253-0983676

מספר התכנית

6.208 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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	הגליל העליון
קואורדינאטה X	251800
קואורדינאטה Y	757425

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: כורזים

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כורזים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13929	מוסדר	חלק		5

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
253-0250613	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 253-0250613 בתחומה של תכנית זו	7640	2268		13/12/2017
ג/ 16175	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16175. הוראות תכנית ג/ 16175 תחולנה על תכנית זו.	5925	2677		05/03/2009
ג/ 3844	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3844 בתחומה של תכנית זו	3051	2095		03/05/1984



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמאד יוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמאד יוסף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	21: 17 01/06/2021	עמאד יוסף	01/06/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	ציפורה מולד			כורזים	כורזים		04-6997287		eden_eng@017.net.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמאד יוסף		עדן תכנון והנדסה	להבות הבשן	להבות הבשן	1	04-6997287		eden_eng@017.net.il
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 גאומטרי בתחום הנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גאומטרי בין של המגורים לשטח החקלאי של הנחלה ע"פ סעיף 62 א (א) 1.
2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית ע"פ סעיף 62 א (א) 4 בשטח המגורים ובשטח המשק החקלאי.
3. שינוי לעניין קביעת גובה מבנים בנחלה ע"פ סעיף 62 א (א) 4.
4. קביעת תכסית בניה ע"פ סעיף 62 א (א) 5.
5. התרת שימוש לבריכת שחיה פרטית ע"פ סעיף 62 א (א) 9.



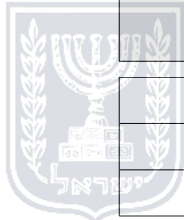
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20M
קרקע חקלאית	20H

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,400	22.55
משק חקלאי	4,808	77.45
סה"כ	6,208	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,400.6	22.56
קרקע חקלאית	4,807.32	77.44
סה"כ	6,207.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בתי מגורים, בנייני עזר, בריכת שחייה פרטית, יח"א ע"פ הכללים וההוראות הקבועים בתכנית ג/16175.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יח"א- ההוראות יהיו ע"פ התנאים וההוראות הקבועים בתכנית ג/16175.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים יותר השימושים המותרים ע"פ הוראות תכנית ג/21904 לשטחים חקלאיים, ישמש לגדולים חקלאיים, מבנים לגידולים חקלאיים ובעלי חיים. ניתן לאשר הקמת יחידות אירוח ומקצועות ומקצועות חופשיים בתחום השטח הצמוד לאזור המגורים בהמשך רצוף ובצמוד לאזור המגורים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי על יח"א והשימוש למקצועות חופשיים תחולנה ההוראות כפי שפורט בסעיף 4.1.2.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	0	3	3		2	11.5	2	50			900 (1)	1400	20M	מגורים	מגורים א'			
5	5	3	3								4000 (2)	4000	20H	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית			

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

הוראות טבלה 5:

- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו
- בשטח שיעודו בתכנית קרקע חקלאית יותרו השימושים המותרים ע"פ הוראות תכנית ג/21904 לשטחים חקלאיים
- זכויות הבניה במגורים א' יהיו : 600 מ"ר למגורים ועוד 160 מ"ר ליח"א ועוד 70 מ"ר למבני עזר ועוד 70 מ"ר לבנייני משק סה"כ 900 מ"ר ע"פ הוראות ג/3844.
- יחידות האירוח תקומנה ע"פ הכללים וההוראות שקבעה תכנית ג/16157.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 600 מ"ר למגורים ועוד 160 מ"ר ליח"א ועוד 70 מ"ר למבני עזר ועוד 70 מ"ר לבנייני משק.
- ישמש למבני משק, מותר לבנות מחסנים ובנייני עזר עזר בקיר משותף ואו קו בנין 0 בהסכמת השכנים כפי שנקבע בתכנית ג/3844.
- מותר לבנות מחסנים ובנייני עזר עזר בקיר משותף ואו קו בנין 0 בהסכמת השכנים כפי שנקבע בתכנית ג/3844.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.3 חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
ב. תותר חניה מקורה בקו בנין 0 בתנאי שהגישה לחניה תהיה מתוך המגרש ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

6.4 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, תכנון פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, ומתן הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון תעשייה ומלאכה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל
ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל

<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תקשורת</p> <p>רשת מתח נמוך, מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספת לפי הוראות התקן הישראלי-ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38)</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם קיבל פטור או לכלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פיתוח סביבתי</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 10% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים תוך שימוש באמצעים להשייט נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תקפות התכנית לעניין יח"א : התכנית תהיה תקפה עד לניצול 30% מהקיבולת המירבית של יח"א עפ"י תכנית מאושרת ג/16175 מיום פרסום מתן תוקף בילקוט הפרסומים. לאחר תקופה זו לא ניתן יהיה לתת היתר בניה לחדרי אירוח מכח תכנית זו.</p> <p>לקראת תום התקופה על הוועדה המקומית לבדוק את היקף המימוש של התכנית ואת ההשפעות</p>	<p>6.11</p>

6.11

תנאים בהליך הרישוי

המצטברות של יחידות האירוח על איכות החיים של הישוב, ובהתאם לשקול הגשת תכנית מתאר מקומית חדשה.

חדרי האירוח ועסקים שהוקמו ע"פ היתרי בניה שניתנו בדין בתקופת תוקפה של תכנית זו, יראו אותם כשימושים מותרים גם לאחר פקיעת תוקפה של תכנית זו.
היתרי בניה שלבי ביצוע : מתן היתרי בניה מותנה בשלבי התכנון והביצוע של פתרונות הקצה לביוב של הישוב. לא יאושר איכלוס מבנים שיעודם חדרי אירוח אלא לאחר שהובטחה יכולת מערכת הביוב הקיימת לשאת את תוספת היחידות המוצעות.

6.12

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה אישור מהנדס המועצה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב 1	לא יאושר אכלוס מבנים שייעודם חדרי אירוח אלא לאחר שהובטחה יכולת מערכת הביוב הקיימת לשאת את תוספת היחידות המוצעות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 5 שנים מיום אישורה.