

אישור תכנית מס' 205-1092154

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

## הוראות התכנית

ביום 05/05/2024

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 205-1092154

שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר מגרש 144 - חוסנייה

יו"ר הועדה המחוזית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005226762/310>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית, הסדרת בניה במגרש 144 בישוב חוסיניה. שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר והגדלת אחוזי בניה וגובה מבנה, הגדלת מסי יח' דיור. מדובר במבנה קיים בן שתי קומות הבנוי בחריגה המיתר בניה מסי' 20180736. התכנית תסדיר את הבניה הקיימת עם אפשרות להוספת עוד קומת מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר מגרש 144- חוסנייה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 205-1092154

שטח התכנית 1.2  
0.613 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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**

משגב	מרחב תכנון מקומי
230971	קואורדינאטה X
755958	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

צפון מזרח חוסנייה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משגב - חלק מתחום הרשות: חוסנייה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			חוסנייה

שכונה שכונה צפון מזרחית- חוסנייה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19253	מוסדר	חלק		11

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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/9/2</u>
11/12/2003		1306	5255	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/10619 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/10619</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף סח		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08:14 10/01/2024	יוסף סח	19/04/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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	מותנא סואעד (1)			חוסנייה		144	053-3338202		mohseh1978@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 144- חוסנייה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מותנא סואעד			חוסנייה	(1)	144	053-3338202		mohseh1978@gmail.com

(1) כתובת: מגרש 144- חוסנייה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף סח	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005	04-6748243	yusefseh@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	עראבה		04-6741262		bakerya75@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הסדרת בניה קיימת מגרש 144- חוסיניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-שילוב שימוש מסחרי בקומת הקרקע של המבנה.
- 2-הגדלת אחזי בניה .
- 3-הגדלת גובה מבנה .
- 4-הגדלת מסי יח' הדיור .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	1
מגורים ומסחר	144

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	613	מגורים א'
100	613	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
96.45	590.89	מגורים ומסחר
3.55	21.74	שטח ציבורי פתוח
100	612.63	סה"כ



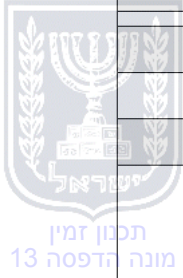
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח ציבורי פתוח.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>-שטח זה מיועד להרחבת דרך עתידית.</p> <p>-עד ביצוע הדרך העתידית, תותר גישה לרכב למגרש, מהחזית המערבית, מתחום שצ"פ עם הנחיות מיוחדות.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש להקמת מבני מגורים ומסחר כדלקמן:</p> <p>א. בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר שכונתי ו/או למשרדים בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ב. מגורים בקומות העליונות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>א. מגורים יותרו בקומות נוספות שמעל המסחר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת						
										סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי			
														צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
(4)	3	(2)	2	42.5	85	8	78	450	מגורים	מגורים ומסחר	3	11.5 (1)	3	3	3	3
(4)	3	(2)		41	41	4	37	450	מסחר	מגורים ומסחר	1	3	1	3	3	3

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:

- קומת קרקע תשמש בשלב הראשון כקומה לרווחת הדיירים. לאחר אישורה וסלילתה של הדרך הדרומית המתוכננת בתכנית שבהכנה ניתן יהיה להשתמש בקומה זו, כולה או חלקה לשימוש מסחרי שכונתי ו / או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וזאת כפוף למתן פתרונות נגישות וחניה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה אליה, ובלבד שסה"כ זכויות לא ישונו.
- גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה


### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 11.5 ב 3 קומות לכל המבנה, מגורים בשתי קומות עליונות.
- (2) תותר בניית מבני עזר בקו בנין צידי ו/או אחורי 0 מטר, וזאת בהסכמת שכן, ובתנאי שלא יהיו פתחים בצד הפונה לשכן, וניקוז המבנה יהיה לעבר מגרש המבקש.
- (3) כמסומן בתשריט, תותר בניית מבני עזר בקו בנין צידי ו/או אחורי 0 מטר, וזאת בהסכמת שכן, ובתנאי שלא יהיו פתחים בצד הפונה לשכן, וניקוז המבנה יהיה לעבר מגרש המבקש.
- (4) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>1- כללי:                  א- לא יותקנו צינורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על הקירות החיצוניים של הבניינים.                  ב- מקומות לתליית כביסה, ודודי שמש יוצנעו ויוסותרו באמצעות מסתורים מתאימים, לשביעות רצון הועדה המקומית.                  ג- חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך, לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.                  15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.                  יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.                  תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.3 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים כגון: ארובות, מזגנים, מרזבים וכיוצ"ב במבנה ובסביבתו, לשביעות רצון הועדה המקומית משגב.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאים לתעודת גמר:                  יסתיימו עבודות בפיתוח במגרש.                  בניית החניות כנדרש.                  יוסרו מבנים זמניים, פסולת ועודפי בנייה.                  יעשו חיבורים סופיים לרשתות מים, ביוב.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>הועדה המקומית תפקיע את תא השטח 1 ביעוד שצ"פ וזה ירשם על שם הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.5</b></p>

## 7. ביצוע התכנית

<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>								
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="215 1803 391 1870">מספר שלב</th> <th data-bbox="391 1803 710 1870">תאור שלב</th> <th data-bbox="710 1803 1264 1870">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="215 1870 391 2141">1</td> <td data-bbox="391 1870 710 2141">קומת קרקע תשמש בשלב ראשון כקומה לרווחת הדיירים. לאחר אישורה וסלילתה של הדרך הדרומית המתוכננת בתכנית בהכנה, ניתן יהיה להסב את קומת הקרקע כולה או חלקה לשימוש מסחר ו/ או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וזאת כפוף למתן פתרונות נגישות</td> <td data-bbox="710 1870 1264 2141"></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	קומת קרקע תשמש בשלב ראשון כקומה לרווחת הדיירים. לאחר אישורה וסלילתה של הדרך הדרומית המתוכננת בתכנית בהכנה, ניתן יהיה להסב את קומת הקרקע כולה או חלקה לשימוש מסחר ו/ או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וזאת כפוף למתן פתרונות נגישות		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה						
1	קומת קרקע תשמש בשלב ראשון כקומה לרווחת הדיירים. לאחר אישורה וסלילתה של הדרך הדרומית המתוכננת בתכנית בהכנה, ניתן יהיה להסב את קומת הקרקע כולה או חלקה לשימוש מסחר ו/ או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וזאת כפוף למתן פתרונות נגישות							

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	וחניה .	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13