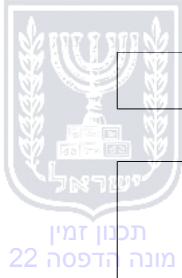


הוראות התכנית

תכנית מס' 217-1120567

הסדרת זכויות בניה במגרש 409 רח' הר אביטל - קריית שמונה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריית שמונה

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 217-1120567

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 09/06/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום:

12/09/2023

להפקיד את התכנית

26/02/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רקע להגשת התכנית:

ביום 17.9.13 רכש אברהם לוי מחצית מן הזכויות במגרש 409 בגוש 13461 חלקה 47, ברחוב הר אביטל 5, שכונת בימת תל חי בקריית שמונה ממירב אלקריף.

שטח המגרש עפ"י תכנית ג/10271 נקבע בגודל 792 מ"ר מתוכו רכש אברהם לוי 397 מ"ר (ע"פ חוזה חכירה מהוון בתוקף עד ה-03.05.2106)

על המגרש מצוי מבנה מגורים דו משפחתי, מדורג - תיאור היחידות כדלהלן:

יח' צפונית, מגרש 409 א' בבעלות מרים וסלומון אלקריף - מהווה מגרש בשטח של 385.6 מ"ר, במגרש בנויה יח"ד דו משפחתי, דו קומתי ומעל קומת מס"ד עפ"י היתר מס' 20100121. בניית המבנה נסתיימה לפני כ-16 שנים, שטח בנוי כ-286.7 מ"ר (עיקרי: 232.4 מ"ר + שירות 54.3 מ"ר).

יח' דרומית, מגרש 409 ב' בבעלות אברהם לוי מהווה מגרש בשטח של 406.95 מ"ר, במגרש בנויה יח"ד דו משפחתי+2 יח' אירוח ברמת גמר שלד. בניית המבנה החלה לפני כ-7 שנים, שטח בנוי כ-129.11 מ"ר (עיקרי 129.11 מ"ר + שירות 14.06 מ"ר) + 80 מ"ר יח"א, סה"כ: 209.11 מ"ר

תכנית ג/10271 מייעדת את המגרש ביעוד מגורים א' עבור בית דו משפחתי. שטחי הבניה המוגדרים הינם 60% (40% עיקרי, 20% שרות). תכנית ג/11993 אפשרה 2-4 יח"א בגודל 20-40 מ"ר כ"א.

ביום 18.12.13 הגיש לוי בקשה להיתר בניה עבור בית מגורים ושתי יחידות אירוח (209.11 מ"ר שטח עיקרי ו-14.06 שטחי שרות), כאשר הוריה של המוכרת מרים ושלמה אלקריף (בעלי מגרש 409א') נתנו את הסכמתם לבקשה ע"י חתימתם על הגרמושקה.

ביום 31.7.14 נתנה הועדה המקומית ללוי היתר בניה בתנאים. הבניה החלה בטרם מילא אחר התנאים.

ביום 6.11.14 הוריה של המוכרת, מרים ושלמה אלקריף, הגישו התנגדות להיתר בטענה כי לא ניתן לאשר את הבקשה מאחר ושטחי הבניה הכלולים בהיתר חורגים מזכויות הבניה המאושרות. הסבירו כי היתר הבניה שקיבלנו בשנת 2008 כלל שטח חורג ממחצית זכויות הבניה המוגדרים במגרש עפ"י התב"ע התקפה וזאת על חשבון זכויות הבניה במגרש 409 ב' בהסכמת מירב בתם. חרף ההתנגדות, אושרה הבקשה להיתר.

ביום 7.12.14 הגישו אלקריף מרים ושלמה ערר לוועדת ערר נגד היתר הבניה של לוי.

ביום 12.2.15 החליטה ועדת הערר כי ההיתר שנתנה הועדה המקומית אינו חוקי, ובכך התבטל ההיתר. כמו כן נקבע בכתב הערר, כי אין חולק כי מגרש 409 הינו מגרש אחד (בו ניתן לבנות 2 יח"ד) עפ"י תכנית ג/10271 וכי לא בוצעה חלוקה של המגרש בהליך תכנוני אלא הליך קנייני ע"י רמ"י בלבד מאחר ולא אושרה ע"י הועדה המקומית.

לפי התב"ע התקפה, זכויות הבניה במגרש 409 הם 316.8 מ"ר (40% שטח עיקרי) 158.4 מ"ר (20% שטח שרות). נוצלו 286.7 מ"ר עבור בית המגורים במגרש 409 א'. יתרת השטחים המותרים לניצול במגרש 409 ב' הן 87.6 מ"ר עיקרי ו-100.9 שטחי שרות, סה"כ 188.5 מ"ר (כאשר ההיתר עבור הבניה במגרש 409 ב' 209.11 מ"ר שטח עיקרי, 14.06 מ"ר שטח שירות), חריגה של 20.61 מ"ר.

בסופו של דבר, התקבלה תביעת הפיצויים שהוגשה ע"י אברהם לוי בגין הפרת הסכם מכר והיתר בניה לא חוקי שבוטל עפ"י פסק דין של בית משפט השלום מיום 27.3.22.

התכנית המוצעת מבקשת להסדיר את זכויות בניה במגרש 409 ב' (תא שטח 4092) עפ"י היתר הבניה שבוטל, תוך שמירת סך זכויות הבניה שהוגדרו בתכנית התקפה ג/10271 - 60%, בחלוקה שונה בין שטחים העיקריים לבין שטחי השרות: 52% שטחים עיקריים (במקום 40%) ו-8% שטחי שרות (במקום 20%).

כמו כן, התכנית מסדירה זכויות בניה במגרש 409 א' (תא שטח 4091) עפ"י זכויות הבניה שניתנו בהיתר בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת זכויות בניה במגרש 409 רח' הר אביטל - קריית שמונה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

217-1120567 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
0.792 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

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	מרחב תכנון מקומי	קריית שמונה
	קואורדינאטה X	253451
	קואורדינאטה Y	792423

1.5.2 תיאור מקום רח' הר אביטל 5, שכונת בימת תל חי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית שמונה - חלק מתחום הרשות: קריית שמונה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית שמונה	הר אביטל	5	

שכונה הר אביטל 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14082	מוסדר	חלק	86	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10271 ג/	409

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
30/03/2000		3080	4867	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10271 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 10271
12/11/2015		1129	7143	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14742. הוראות תכנית ג/ 14742 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14742
02/08/2001		3492	5008	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11993. הוראות תכנית ג/ 11993 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11993



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינץ בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינץ בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 19 14/12/2022	גינץ בליש	13/12/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	אברהם לוי			קרית שמונה	הר אביטל	5			abramlevi@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	גינין בליש	ה.52957		.	(1)		04-6723999		office@aradplan.co.il
מודד	מודד	נופל מוגרבי	886	מוגרבי נופל שירותי מדידות והנדסה	קרית שמונה	טרומפלדור	31			nofel100@gmail.com

(1) כתובת: תרשיש 4, אזור תעשייה קדמת גליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הוספת זכויות בניה להשלמת מבנה מגורים ברח' הר אביטל - קריית שמונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה

2. הקטנת גודל מגרש מינמלי מ-750 מ' ל-385.6 מ"ר

3. שינוי קו בניין אחורי מ-5 מטרים ל-0



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	4092 ,4091

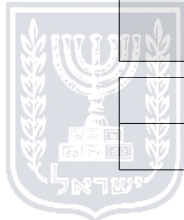
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	792.56	100
סה"כ	792.56	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	792.56	100
סה"כ	792.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע יחידות אירוח כחלק אינטגרלי ממבני המגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> יחידות האירוח יעמדו בתנאים המחייבים של משרד התיירות. לכל יחידת אירוח יתוכנן מקום חניה 1 בתחום המגרש. עם הגשת היתר הבניה תוגש גם תכנית עיצוב ארכיטקטוני לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. הגישה אל יחידות האירוח תהיה בכניסה נפרדת.
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים מיוחדים למתן היתרי בנייה לחדרי אירוח</p> <ol style="list-style-type: none"> בכל בקשה להיתר בנייה יהיה על הועדה המקומית להודיע בכתב לשכנים הגובלים על הבקשה ועל זכותם להגיש התנגדות לבקשה להיתר. הועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר בנייה, במידה ותשוכנע מנימוקי המתנגד כי הוצאת ההיתר כמבוקש, תהווה פגיעה סביבתית ותחבורתית מעבר לסביר. הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא היתר כמבוקש במידה ותשתכנע כי התשתיות הקיימות אינן מאפשרות הקמת חדרי אירוח גם במידה ולא תוגש התנגדות שכנים. תנאי להוצאת היתר בנייה תהיה חתימה של מבקש ההיתר על התחייבות בכתב כי הוא ימשיך להתגורר במבנה העיקרי הצמוד לחדרי האירוח ויתפעל אותם בהתאם לדרישת חוקי העזר העירוניים. בהתחייבות יקבע כי אי ביצוע תנאי ההתחייבות יקנה לועדה המקומית זכות לביטול ההיתר לשימוש הבנייה המבוקש לחדר אירוח. במידה ומדובר בתוספת למבנה קיים, תבטיח הועדה המקומית כי התוספת תהיה חלק ארכיטקטוני אורגני של המבנה.



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		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	מגורים א'	מגורים א'
5	0	3	3	(2) 2	74.35	20.33	14.08	39.94	385.6	4091	מגורים א'	מגורים א'
5	0	3	3	(2) 2	60		8	52	406.95	4092	מגורים א'	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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- תותר חניה בקו בניין קדמי 0 ובקו בניין צידי 0 בהסכמת השכן.
- קווי בניין עפ"י המפורט בטבלה או על פי בניה קיימת ערב אישור תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת 2 יח"א לכל יחידת דיור כחלק ממבנה המגורים ע"ח זכויות הבניה למגורים. כל יח"א תהיה בגודל של עד 40 מ"ר.
- (2) +קומת מסד+ גג רעפים.

6. הוראות נוספות

6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים :
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
 ניקוז :
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.
 ביוב :
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2 ניהול מי נגר

א. ככל הניתן , הנגר יופנה אל השטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימת העיליות.
 ב. השטח המיועד לחלחול נגר יהיה נמוך מסביבתו, ככל הניתן , ויחופה , ככל הנדרש בחומר חדיר למים, כגון אדמה / חומר גרנולארי, על מנת לאפשר את חלחול הנגר .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

