

## הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0985630

תוספת יחידת מגורים , החלפת שטחים , שינוי קווי בניין מגרש 16, חזון

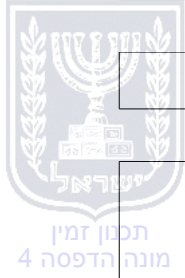
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

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



- \* שינוי גבול מגרש והחלפת שטחים עם שטחי אגודת חזון לפי סעיף בחוק 62א(א)(1)
- \* שינוי קווי בניין לפי סעיף בחוק 62א(א)(4)
- \* תוספת יחידת דיור 1 לפי סעיף בחוק 62א(א)(8)
- \* שינוי תכנית ג/ 20446 ביטול סימון הריסה של סככה שסומנה בטעות להריסה
- \* שינוי הוראות ג/12564 סעיף 3.1.3 מחיקת המשפט "צמוד לגבול אזור המגורים שבאותה חלקה" לפי סעיף בחוק 62א(א)(5)
- \* שינוי הוראות ג/12564 סעיף 3.1.2 שינוי המשפט "כמו כן תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש" למשפט "תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש ובשטח המשק" לפי סעיף בחוק 62א(א)(5)
- \* הריסת כל מה שנמצא מחוץ לקו בניין ונבנה לאחר אישור תבע ג/4891



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידת מגורים , החלפת שטחים, שינוי קווי בניין  
מגרש 16, חזון

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

209-0985630

מספר התכנית

4.015 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית  
להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
קואורדינאטה X	237610
קואורדינאטה Y	756555

**1.5.2 תיאור מקום**

חזון מגרש מס' 16

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

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: חזון

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15556	מוסדר	חלק		5
15557	מוסדר	חלק		4, 15

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/ 12564	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12564 ממשיכות לחול.	5137	746	10/12/2002
ג/ 20446	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20446 ממשיכות לחול.	6893	111	07/10/2014
ג/ 8671	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8671 בתחומה של תכנית זו	4457	505	17/11/1996



**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				דורית זיגלמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דורית זיגלמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/06/2021	דורית זיגלמן	11: 42 03/06/2021		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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 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
	אחר	אגודה שתופית מושב חזון אגודה שתופית מושב חזון		אגודה שתופית מושב חזון	חזון	חזון		04-6989552		

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פיבי ביטון			חזון	חזון				

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המקרקעין בתכנית בבעלות מדינת ישראל

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית זיגלמן		זיגלמן אדריכלים	פרוד	פרוד		04-6849062		doritz@doritz.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבני משק ומלכה זעירה	לפי "מבני משק ומלאכה זעירה" בתכנית ג/ 4891
מגורים בישוב כפרי	לפי "מגורים" בתכנית ג/ 4891

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 גבול מגרש והחלפת שטחים עם שטחי אגודת חזון

\* שינוי קווי בניין לפי מצב מוצע

\* תוספת יחידת דיור 1

\* שינוי ג/ 20446 ביטול סימון הריסה של סככה שסומנה בטעות להריסה

\* שינוי הוראות ג/ 12564 סעיף 3.1.3 מחיקת המשפט "צמוד לגבול אזור המגורים שבאותה חלקה" לפי סעיף בחוק 62א(א)(5)

\* שינוי הוראות ג/ 12564 סעיף 3.1.2 שינוי המשפט "כמו כן תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש" למשפט "תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש ובשטח המשקי" לפי סעיף בחוק 62א(א)(5)

\* הריסת כל מה שנמצא מחוץ לקו בניין ונבנה לאחר אישור תבע ג/ 4891

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1- שינוי גבול מגרש והחלפת שטחים

2- שינוי קווי בניין

3- תוספת יחידת דיור 1

4- הריסת כל מה שנמצא מחוץ לקו בניין



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	1	מבנה להריסה	מבני משק	2
מבני משק	2	מבנה להריסה	מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מבנה משק ומלכה זעירה	2,805	69.86	
מגורים בישוב כפרי	1,210	30.14	
סה"כ	4,015	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מבני משק	2,805	69.86	
מגורים	1,210.01	30.14	
סה"כ	4,015.01	100	

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	איתור זה נועד לבנית מגורים ומחסן משקי. לא תותר כל בניה אחרת בתחום אזור המגורים . הבניינים באזור הנ"ל יוקמו בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.
4.1.2	הוראות
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לבני משק. ולמבני מלאכה זעירה כגון, מוסך , מסגריה או מבני עזר למשק חקלאי
4.2.2	הוראות



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	ציד-י-שמאלי	ציד-י-מני	אחורי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבני משק	1210	900				(1)	6		4	4	4	4	
מגורים	2805	700				2	7.5	2	4	4	4	2	

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) אין הגבלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>	<p>1. בניה בקרבת קווי חשמל :</p> <p>א. לא תותר בניה של בנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ניתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך את הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל, לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה .</p> <p>מרשת מתח נמוך 2 מטרים</p> <p>קו מתח גבוהה עד 22 ק"ו 5 מטרים</p> <p>מקו מתח עליון עד 120 ק"ו 6 מטרים</p> <p>מקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מטרים</p> <p>ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלו.</p>
<b>6.3</b>	<b>ביוב</b>	כל בנין בשטח התוכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב האזורית בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י הועדה, הרשת תחובר למערכת האזורית.
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>	הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.
<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p>מים :</p> <p>מי שתיה יסופקו מקו מקורות בקוי צינורות והסדורים יהיו בהתאם לדרישת משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז :</p> <p>הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.</p> <p>ביוב :</p> <p>כל בנין בשטח התוכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב האזורית בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י הועדה, הרשת תחובר למערכת האזורית.</p> <p>סילוק אשפה :</p> <p>הפחים ירוקנו אל מיכלים נגררים שמסלול תנועתם יהיה על גבי כבישים ושבילי שירות, המיכל ירוקן במזבלה עירונית.</p>



<b>6.6</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	נטיעות עצים: הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו בתשריט או ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

<b>6.7</b>	<b>מקלטים</b>
	מיקום ובניית מקלטים ועבודות בטחוניות יבוצעו בהתאם לדרישות צ"הל או כפי שמוסכם בתשריט

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	הפקעות של קרקעות לצרכי ציבור בתחום התכנית הזו , תבוצענה לפי חוק התכנון והבניה - 1965-תשכ"ה.

<b>6.10</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	א. מבנה המסומן בסימון הריסה היינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	מימוש מידי
--	------------

