

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0705848

פריגן-מגורים 2018

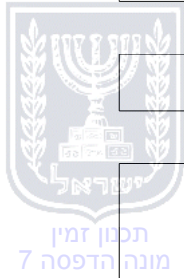
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי אצבע 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

א. מטרת התכנית הרחבת הדרך מצד צפון מזרח הגובלת במגרשי המגורים
 ב. מטרת התכנית בשטח המגורים: שינוי גודל מגרש מינימלי (סעיף 62 א (א) (7) לחוק), העברת שטחים עיקריים המיועדים למבנים חקלאיים לשימוש מגורים (סעיף 62 א (א) (6) לחוק) וכן הוספת זכויות בשעור 7% ברשות עירונית בבניה לא רוויה (סעיף 62 א (א) (16) (א) (2) לחוק).
 הזכויות הקיימות הן 250 מ"ר (עיקרי) לכל חלקה, סה"כ 500 מ"ר למגורים.
 הסבת שטחי בניה (סעיף 62 א (א) (6) לחוק) - 250 מ"ר משימוש סככות לשימוש מגורים - בלי לשנות את יעוד הקרקע.
 תוספת שטחי בניה - 7% לכל חלקה - 159.53 מ"ר לחלקה 14 (המכסימום המותר לפי סעיף 62 א (א) (16) (א) (2) לחוק) ו- 148.82 מ"ר לחלקה 15.
 חישוב לחלקה 14: שטח חלקה 14 בתחום הקו הכחול של תכנית זו 2279 מ"ר כפול 7% = 159.53 מ"ר
 חישוב לחלקה 15: שטח חלקה 15 בתחום הקו הכחול של תכנית זו 2126 מ"ר כפול 7% = 148.82 מ"ר
 סה"כ שטחים עיקריים מותרים בתכנית בסככות וועדה מקומית 1058.35 מ"ר.
 סה"כ שטח עיקרי לכל מגרש 211.67 מ"ר.
 שטחי השרות המבוקשים הם 60 מ"ר לכל חמשת המגרשים ז"א 12 מ"ר שרות לכל מגרש.
 תוספת הזכויות אינה חורגת מתכנית המתאר המאושרת ליסוד המעלה ג/2101. תכנית זו נדרשת לנוכח העובדה כי תכנית ג/15277 הפחיתה, בטעות, את היקף זכויות הבניה המותרות ולכן נדרשת תכנית זו כדי לתקן את המעוות ואת הפגיעה בבעלי החלקות שנגרמה בשל חוסר תשומת לב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

פריגן-מגורים 2018

מספר התכנית 259-0705848

1.2 שטח התכנית

4.953 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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

אצבע הגליל

קואורדינאטה X

257400

קואורדינאטה Y

774175

1.5.2 תיאור מקום

יסוד המעלה רחוב האגם 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יסוד המעלה - חלק מתחום הרשות: יסוד המעלה

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
13032	מוסדר	חלק		3
13994	מוסדר	חלק	142-146	

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
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 2101	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2101 ממשיכות לחול.	3861	1995	28/03/1991
גנ/ 15277	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 15277 ממשיכות לחול.	5836	4204	31/07/2008



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				אבישי טאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבישי טאוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/11/2018	אבישי טאוב	08: 29 02/12/2018	מצב מאושר	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 7



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית יסוד המעלה	יסוד המעלה	יסוד המעלה		04-6937511	04-6934390	yesod@iula.org.il
	פרטי	מכבית יוחאי			פרדסיה	(1)	24			macabit.yoc hay@gmail.com
	פרטי	מלכה לנצנר			חיפה	(2)	15 א	04-8410475		malkalencer@gmail.com
	פרטי	משה פריגן			יסוד המעלה	יסוד המעלה	125	04-6930214	04-6800390	prigan2@walla.com
	פרטי	שרית פריגן			אבן יהודה	אילת השחר	2			sharitgo@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות ההדרים 24 פרדסיה.

(2) כתובת: קריית חיים הנוטר 15 א 26307.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה פריגן			יסוד המעלה	יסוד המעלה	125	04-6930214	04-6800390	prigan2@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מכבית יוחאי			פרדסיה	שד ההדרים	24			macabit.yochay@gmail.com
בעלים		מלכה לנצנר			חיפה	קרית חיים מזרחית	15			malkalencer@gmail.com
בעלים		משה פריגן			יסוד המעלה	יסוד המעלה	125	04-6930214	04-6800390	prigan2@walla.com
בעלים		שרית פריגן			אבן יהודה	אילת השחר	169 5			sharitgo@gmail.com
בעלים		שושנה שריקי פריגן			יסוד המעלה	האגם	277			sharitgo@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmail.com
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים	קרית שמונה	(1)	255	04-6959844	04-6902818	sabageng@isdn.net.il

(1) כתובת: שד' תל חי 93 קרית שמונה ת.ד. 255.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

א. מטרת התכנית שינוי גודל מגרש מינימלי (סעיף 62א (א)(7) לחוק), העברת שטחים עיקריים המיועדים למבנים חקלאיים לשימוש מגורים (סעיף 62א (א)(6) לחוק) וכן הוספת זכויות בשעור 7% ברשות עירונית בבניה לא רוויה (סעיף 62א (א)(16) לחוק).

הזכויות הקיימות בתכנית המאושרת הן 250 מ"ר (עיקרי) לכל חלקה, סה"כ 500 מ"ר למגורים. בתכנית זו בסמכות וועדה מקומית מוצע תוספת שטחים עיקריים למגורים סה"כ 1058.35 מ"ר.

בשטח התכנית 5 מגרשים סה"כ שטח עיקרי מוצע לכל מגרש מגורים 211.67 מ"ר.

ב. הרחבת הדרך המאושרת מצד צפון מזרח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסבת שטחי בניה (סעיף 62א (א)(6) לחוק) - 250 מ"ר משימוש עיקרי לסככות לשימוש מגורים - בלי לשנות את יעוד הקרקע.

2. תוספת שטחי בניה - 7% לכל מגרש מקור - 159.53 מ"ר למגרש מקור 14 (המכסימום המותר לפי סעיף 62א (א)(16) לחוק) ו- 148.82 מ"ר למגרש מקור 15.

3. הקטנת גודל מגרש מינימלי ל-700 מ"ר והגדלת מספר יחידות הדיור ל-5 בהתאם לקבוע בתכנית המתאר.

4. שינוי בהוראות בינוי לגובה בניה מעל הכניסה הקובעת 62א (א)(4).

5. שינוי קווי בנין בהתאם סעיף 62א (א)(4)

6. הרחבת הדרך המאושרת התאם סעיף 62א (א)(2)



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 ב'	146 - 142	להריסה	מגורים ב'	145
דרך מוצעת	831	מבנה להריסה	דרך מוצעת	831
		מבנה להריסה	מגורים ב'	146 , 145 , 143 , 142

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	4,953	100
סה"כ	4,953	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	534.92	10.80
מגורים ב'	4,418.83	89.20
סה"כ	4,953.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים חד או דו קומתיים, בהתאם למפורט ביעוד מגורים ב' בתכנית ג/2101, שטחי ירק, משרדים לבעלי מקצועות חפשיים, סטודיו לאומנים, דרכים וחניות פרטיים לשרות המגורים. תותר יותר מיחידה אחת במבנה ללא צורך בחלוקת המגרש אך תוך שמירה על יחס צפיפות המגורים לשטח המגרש ע"פ טבלת השימושים. במגרש מספר 145 סומנה זיקת הנאה למעבר למגרש 146 ברוחב של 4 מטר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם למפורט בשטח ביעוד מגורים ב' בתכנית ג/2101 ושינוי בהוראות בינוי לגובה, חניה מקורה וקווי בנין.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הרחבת דרך קיימת ע"מ לאפשר מדרכה וחניה



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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	3	3	3	2	9	1	32			12	211.67	700	142	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	2	9	1	32			12	211.67	700	143	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	2	9	1	32			12	211.67	700	144	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	2	9	1	32			12	211.67	700	145	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	2	9	1	32			12	211.67	700	146	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

- חניה מקורה בקו בנין קדמי 0 תתאפשר רק על עמודים בדלים ללא קירות בהסכמת השכן
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: יותר 9 מטר למבנה עם גג רעפים ו- 7.5 מטר למבנה עם גג שטוח.
- יותר קו בנין 0 לחניה בקו בנין 0 צידי ימני וצידי שמאלי בהסכמת השכן.
- יותר קו בנין 0 קדמי לחניה

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ולא פחות מתקן 2016 ומינימום 2 מקומות חניה בגבולות המגרש.

6.2**איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים :
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים

ציבוריים או המיועדים

למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות

ואת תחנות

ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני

המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני

ציבור 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 מ

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

6.3

חשמל

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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

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 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.

6.4

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת/

6.6

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

6.7

כתב שיפוי

כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או על פי דין אחר, בנוסח שיומציא לו ע"י הוועדה המקומית למתן תוקף לתכנית זו.

6.8

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9

הריסות ופינויים

תנאי להיתר בניה בחלקה - הריסה בפועל של המסומן להריסה בחלקה
 תנאי לבניה בתא שטח 142 יהיה הריסה תחילה של הבנוי בתא שטח 831

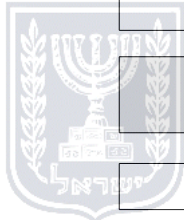
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7