

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0623280

הסדרת מגרשי מגורים בטל אל, משגב



מחוז
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת הבאה לפרק שיתוף בין בעלי קרקע. פירוק באמצעות טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים שמטרתו הסדרת הליך קנייני של מגרשי מגורים, הסדרת תוואי הדרך, קווי בנין, ריכוז השטחים הציבוריים בתחום הישוב והוצאת שטחים חקלאיים לשוליו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת מגרשי מגורים בטל אל, משגב

שם התכנית

205-0623280

מספר התכנית

51.836 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	217151
קואורדינאטה Y	759458

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית ממקומם בחלקו הצפוני של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: טל-אל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון הישוב טל אל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18457	מוסדר	חלק	56, 117	118
19627	מוסדר	חלק	58-60	52

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
ג/ 5310	65 - 61

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז צפון



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



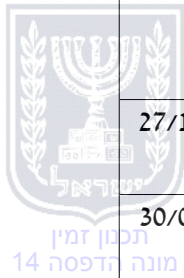
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו תואמת להוראות תמ"א 35	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו תואמת את הוראות תמ"מ 2 שינוי 9	כפיפות	תממ/ 9 /2
15/05/1990	2822	3767	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5310 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5310
06/11/2014	727	69110	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21290 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21290
14/12/1994	920	4265	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 79 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 79



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עקרונות השומה	17/10/2018	יוסף אגברייה	17/10/2018	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17/10/2018	יוסף אגברייה	17/10/2018	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		29/07/2018	אילה רונאל	29/07/2018		1: 1000	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		04-6558814	04-6558814	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		04-6558814	04-6558814	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מדינה + בעלי קרקע פרטיים			רשות הפיתוח	ירושלים	יפו		04-6558814	04-6558814	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשימת בעלים כפי שמופיעה בטבלאות האיזון ובנסח הטאבו בתחום חלקה 56.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvi sion.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסף אגברייה	1377		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6112341		akyos1@gmail.com
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-3610021	04-6310021	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

- איחוד וחלוקה מחדש של חלקה 56 תוך הסדרת הבעלות על הקרקע לרבות הסדרת גבולות חמישה מגרשי מגורים.
- ריכוז השטחים הציבוריים בתחום הישוב והעברת שטחים חקלאיים לשוליו.
- הרחבת דרך
- שינוי הוראות בדבר גובה מבנה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש של חלקה 56 ללא הסכמת הבעלים.
2. הגדרה מחדש של גבולות יעודי הקרקע: מגורים, שטח ציבורי פתוח, דרכים ואזור חקלאי.
3. קביעה והסדרת קווי בנין במגרשי המגורים.
4. הרחבת דרך לצורך הסדרת גישה למגרשי מגורים
5. שינוי אופן מדידת גובה המבנה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

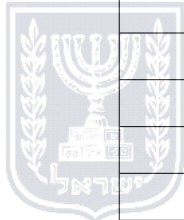
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	30, 32
דרך מוצעת	31, 111
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	20, 21
מגורים א'	61 - 65
קרקע חקלאית	12, 13
שטח ציבורי פתוח	10, 11, 14, 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	30
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	63 - 65
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	12



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	31
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21, 20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	65 - 61
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	13, 12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	15, 14, 11, 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,791	5.38
ללא יעוד קרקע	38,996	75.23
מגורים	4,940	9.53
קרקע חקלאית	3,685	7.11
שטח ציבורי פתוח	1,424	2.75
סה"כ	51,836	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,217.32	4.28
דרך מוצעת	775.23	1.50
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	38,996.03	75.23
מגורים א'	4,948.3	9.55
קרקע חקלאית	2,189.14	4.22
שטח ציבורי פתוח	2,710.51	5.23
סה"כ	51,836.53	100

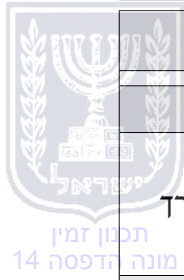


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת מבני מגורים, מחסנים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול צדדי משותף תאפשר בניה בקו 0 באחת מפאות המגרש הצדדיים של מבנה המגורים ומבנה העזר.</p> <p>2. למבנה החניה יותר גם קו בניין קדמי 0.</p> <p>3. מבנה העזר יהיה בן קומה אחת בלבד.</p> <p>4. גובה המבנים יימדד מקצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה.</p> <p>5. כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש. קבלת היתר בניה מהרשויות מותנית בקבלת אישור עקרוני מוקדם מאגודת תושבי טל-אל ו/או באי כוחם.</p> <p>6. גגות שטוחים יכוסו בשכבת אבני חצץ</p> <p>7. גדרות בין המגרשים ובית תחום המגרשים והרחובות תהיינה גדרות חי או גדר אבן בגובה שלא יעלה על 1.6 מטר.</p> <p>8. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.</p> <p>9. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי קרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	ישמש כשטח לחקלאות. בשטח זה אסורה כל בניה.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>1. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים</p> <p>2. לא יותר שימוש בחומרי הדברה וריסוס בכל רחבי התכנית אלא באישור הג"ס או מי מטעמה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. שטחים לגינות, גנים ציבוריים, חורשות, שבילים להולכי רגל.</p> <p>2. מגרשי ספורט</p> <p>3. שטחים שמורים לצורך העברת קווי תשתית כגון חשמל, טלפון, ביוב ומים.</p> <p>4. שטחים שמורים לצורך ניקוז</p> <p>5. מתקנים הנדסיים</p> <p>6. מקלטים ציבוריים</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
	7. סככות, תחנות לתחבורה ציבורית, מתקני משחק לילדים ומתקני נופש למבוגרים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרכים ציבוריות הכוללות כבישים לתנועה מוטורית, שדרות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות לכלי רכב ושטחים לנטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתיאום עם הרשות המקומית 2. לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה אחזקתה והשימושים המותרים בסעיף הקודם.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרכים ציבוריות הכוללות כבישים לתנועה מוטורית, שדרות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות לכלי רכב ושטחים לנטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתיאום עם הרשות המקומית 2. לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה אחזקתה והשימושים המותרים בסעיף הקודם.
4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים
	בהתאם להוראות התכנית החלה במקום.
4.6.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	בהתאם להוראות התכנית החלה במקום.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	3	3	3	3	2	3	2	3	3	3	מגורים אי'
אחורי	3	3	3	3	2	3	2	3	3	3	מגורים אי'
ציד-י- שמאלי	3	3	3	3	2	3	2	3	3	3	מגורים אי'
ציד-י- ימני	3	3	3	3	2	3	2	3	3	3	מגורים אי'
מעל הכניסה הקובעת	2	3	2	3	2	3	2	3	3	3	מגורים אי'
מגורים אי'	65	61	600	40	5	1	40	1	5	1	מגורים אי'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בסמכות הועדה המקומית העברת זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- (2) גובה המבנה יימדד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה. גם במקרה של העברת שטחים ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה..
- (3) עבור מבנה העזר- 1 קומה.
- (4) במגרש 63 תותר בנייה בהתאם לקונטור הבניין הקיים.



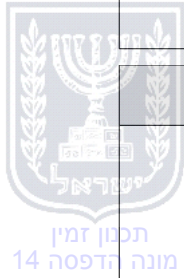
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות
	כל הוראות תכניות ג/5310, ג/במ/79, ג/21290 שלא שונו בכוח תכנית זו - ממשיכות לחול.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	לאחר תחילתה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, לא יינתן היתר בניה במתחם לאיחוד וחלוקה, אלא לאחר שאושרה על ידי הוועדה המקומית תכנית לצורכי רישום לכל מתחם האיחוד והחלוקה, אין הוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתכנית מתן היתר בנייה, בקיום תנאים נוספים.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום מאושרת ע"י מגיש התכנית ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית מגיש התכנית יעביר למוסד בתכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.4	ניהול מי נגר
	עפ"י תמ"א 34 ב/4 - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.5	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	- השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחום שאינו לאיחוד וחלוקה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. - השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחום האיחוד וחלוקה ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלת האיזון.
6.7	עיצוב פיתוח ובינוי
	א. בעת ביצוע התכנית תנקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימלית בעצי אלון התבור. ב. בעת פריצת וסלילת הדרכים והכשרת מגרשים לא יורדו עצי אלון אלא אם יפריעו לעבודות אלה.



6.8	חניה	
<p>החניה תוסדר בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות ולהלן:</p> <p>1. חישוב של מקום חנייה אחד לרכב פרטי לכל 1/2 דירה בגודל מעל 120 מ"ר</p> <p>2. חישוב של מקום חניה אחד לכל 3/4 דירה בשטח של 90-120 מ"ר</p>		
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
<p>ביוב</p> <p>כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישת הועדה.</p> <p>ניקוז</p> <p>הועדה רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניין בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.</p> <p>מים</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>תברואה</p> <p>מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום במספר ובהתאם לפרטים שתוכננו ע"י מחבר התכנית ויאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>		
6.10	פסולת בניין	
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסון ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי אכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>		
6.11	תשתיות	
<p>הזנת עמודי תאורה - תאורה בשטחים הציבוריים הפתוחים, דרכים ושבילים ציבוריים תהיה תת קרקעית.</p> <p>טלפון- קווי הטלפון יהיו תת קרקעיים</p>		
7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	
7.2 מימוש התכנית		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14