

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0763656

יעד- חלוקת מגרשים דו משפחתיים מס' 451-459



מחוז
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית
צפון
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

בתוכנית ג/18317 אשר בישוב יעד תוכנו, בין השאר, 9 מגרשים דו משפחתיים אשר יעודם מגורים א'2. מספרי המגרשים 451-459. בכדי לאפשר מימוש מגרשים אלו, תוכנית זו מציעה חלוקת כל מגרש (חלקה) ל-2 מגרשים חד משפחתיים, אשר המבנים שלהם יהיו צמודים זה לזה. שטח הבניה של כל מגרש מקורי יחולק בין המגרשים המפוצלים ללא שינוי סך השטחים המותרים. כמו כן עודכנו הוראות הבינוי ועיצוב הנוגעות למיקום המותר של מחסן נפרד מהמבנה העיקרי, לגבי מיקום דודי וקולטי השמש, וכן קווי בנין ע"פ תשריט.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	יעד- חלוקת מגרשים דו משפחתיים מס' 451-459
1.1	205-0763656	
שטח התכנית	מספר התכנית	6.125 דונם
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)
	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
222607	קואורדינאטה X
754160	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה הצפונית הנמצאת בבניה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: יעד

נפה עכו

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
21164	מוסדר	חלק	48-56	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/2012	4073	6431	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18317 ממשיכות לחול.	שינוי	18317 ג/



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				דניאל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מחייב		1	18/08/2019	דניאל כהנא	16: 49 18/08/2019	תרשים מגבלות בניה וחתך בחניה	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/06/2019	דניאל כהנא	15: 13 30/06/2019		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



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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית משגב		(1)		04-9990102	04-9990095	sagit@vaad- misgav.org. il
	פרטי			ועד מקומי מושב יעד	יעד	(2)		04-9902211	04-9909159	shalevg3@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. תרדיון משגב.

(2) כתובת: ד.ג. משגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ועד מקומי מושב יעד	יעד	(1)		04-9902211	04-9909159	shalevg3@gmail.co m

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא		דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	galit@danka-arc.com
מודד מוסמך	מודד	ראיף שלאעטה	989		סחינין	(2)		054-3157574		raefshalata@gmail.com

(1) כתובת: א.ת. תרדיון.

(2) כתובת: ת.ד. 1214.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

חלוקת משנה של מגרשים דו-משפחתיים ומתן הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי גודל מגרש מינימלי על מנת לאפשר חלוקת משנה של מגרשים דו-משפחתיים ויצירת מגרשים עצמאיים.
- ב. פירוט שטחי הבנייה במגרש, ללא שינוי של סך שטחי הבנייה המאושרים.
- ג. שינוי הוראות בינוי וקווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	451A, 451B, 452A, 452B, 453A, 453B, 454A, 454B, 455A, 455B, 456A, 456B, 457A, 457B, 458A, 458B, 459A, 459B



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	6,125	100
סה"כ	6,125	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	6,125.45	100
סה"כ	6,125.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. תעסוקה: תתאפשר תעסוקה לשרותים אישיים, מקצועות חופשיים, אומנות ואמנות, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסת הדיירים הגרים בבית האמור, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבה.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה/ רישוי עסקים הכוללת שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה. לא יותרו בבית מגורים פעילויות שכרוכות בקבלת קהל לקוחות באופן שוטף (כגון מרפאות פרטיות)</p> <p>לא יותרו בבית מגורים הקמת עסקים שבהם מועסקים מעל שלושה עובדים (לרבות הדייר, בעל העסק)</p> <p>התרת קיום העסק מותנת בקיום הוראות החוק בדבר מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.</p> <p>סה"כ שטחים שיהיו מיועדים לתעסוקה לא יעלו על 20 מ"ר מתוך כלל השטחים העיקריים המותרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>א</p> <p>מבנים מותרים לצרכי חניה:</p> <p>ניתן לתכנן את החנייה כחלק אינטגרלי מבית המגורים ואזי עליה להיות בתחום קווי הבניה המותרים ושיטחה יחשב, עפ"י תנאי הוועדה המקומית, כשטח שרות.</p> <p>אם מבנה החנייה נפרד מעיקר הבית אזי יחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. קירוי חנייה ניתן לבצע רק במתכונת פרגולה בכיסוי צמחיה, וללא קירות.</p> <p>2. חנייה כמצוין כאן בסעיף 1. ניתן לבנות בתחום קווי הבניה הרגילים אך גם במרווח שבין גבול מגרש קדמי לבין קו בניה קדמי כמלבן שאורך כל צלע מצלעותיו לא עולה על 5.25 מ'.</p> <p>3. היה ומשטח החנייה נמצא ע"ג פלטת בטון שמתחתיה חלל פנוי, ניתן יהיה לסגור חלל זה לצורך מחסן, וזאת במסגרת אחוזי הבניה המותרים.</p> <p>ראו תרשים המצורף להוראות התוכנית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מבנים לאחסנה:</p> <p>1. מבנה מוגדר כמחסן כאשר גובהו מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ' בנקודה הגבוהה ביותר שלו.</p> <p>2. מחסן אפשר שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית- במקרה זה קו הבנין למחסן עד 2 מ' מגבול המגרש. על מחסן זה להיות בנוי מחמרי בניה וגמר זהים לאלה של בית המגורים, שטחו יחשב, עפ"י תנאי הוועדה המקומית, כשטח שרות.</p> <p>3. מחסן שאינו חלק אינטגרלי של מבנה המגורים ייחשב ככזה אם בינו לבין המבנה העיקרי מפריד שטח פתוח ברוחב של לפחות 1 מ', שטחו יחשב, עפ"י תנאי הוועדה המקומית, כשטח שרות.</p> <p>מחסן נפרד מהמבנה העיקרי אפשר שייבנה מחוץ לקווי הבניין אך רק במרווח הבניה צידי ו/או מרווח הבניה אחורי או מתחת למשטח החניה, כמפורט בסעיף החניה לעיל. ניתן כאמור למקמו כגובל בגבול המגרש בתנאים הבאים: שניתנה הסכמת השכנים שמגרשיהם גובלים עם מגרש המבקש, שהקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים, ושגג המבנה הגובל בגבול המגרש ינוקז</p>

4.1

מגורים א'

למגרש המבקש ולא למגרש השכן.

מחסן מסוג זה אפשר שייבנה מחמרי בניה וגמר שונים משל המבנה העיקרי, קרי בניה קלה מעץ או מתכת, ועליו להיות עטוף בצמחיה ירוקת עד. ראו תרשים המצורף להוראות התוכנית.

ב. חמרי גמר :

קירות : גימור הבית יהיה בציפוי טיח בגוון בהיר או לבן. ניתן לשלב חמרי גמר אחרים עד 5% משטח המעטפת, ובנוסף לזאת עוד 10% בנית אבן או ציפוי אבן.

גגות : אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר שילוב של רעפים מגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.

ג. מערכות חימום מים סולריות ואנטנות :

על בקשה להיתר שכרוכה בהקמת מתקנים כנ"ל להציג פתרון ארכיטקטוני להסתרת מיכלי המים ולשילוב קולטי השמש באופן אסטטי במבנה.

הוראות פיתוח

ג

1. כל פיתוח בתחום מגרש למגורים יפורט בתשריט היתר הבניה, כולל ציון חמרי הגמר וגבהים.

2. קירות תומכים בגבול מגרש ייבנו בציפוי אבנים טבעיות (אבן לקט) כולל ראש הקיר. פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.

3. מסלעה בגבול מגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.

4. מסלעה הגובלת בשטח ציבורי תיבנה עם מרווחים בין שורות האבנים המאפשרים שתילת צמחיה.

5. מעקות בטיחות יהיו בגובה בהתאם לדרישות החוק אך לא יותר מכך. גדרות אטומות תהיינה

בגובה שלא עולה על 50 ס"מ. מעבר לכך יותרו הקמת גדרות שבכה בלבד רק לצורך תמיכת צמחיה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי			
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- ימני (4)	צידי- שמאלי (4)	2 (2)	8.5 (3)	2.94	1	40	195	(2)	(2)	(1) 7	188	330	451A, 451B, 452A, 452B, 453A, 453B, 454A, 454B, 455A, 455B, 456A, 456B, 457A, 457B	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	2 (2)	8.5 (3)	2.94	1	40	195	(2)	(2)	(1) 7	188	330	458A, 458B, 459A, 459B	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לממ"ד, או כפי שיעודכן ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות פיקוד העורף.
- (2) תותר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (3) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.
- (4) קווי הבנין למבנה העיקרי- ע"פ תשריט. קווי הבנין לשטחי השירות- ראה פירוט בסעיף 4.1.2.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות תכנית ג/18317 שלא שונו מכוח תכנית זו ימשיכו לחול, כל אחת בתחום שהיא חלה בו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכניות הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>2. מקומות החנייה יהיו מחוץ/בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>3. בכפוף לאישור בוועדה מקומית של תכנית בינוי ותכנית תחבורה בעריכת מתכנן תחבורה ניתן להקצות חניות משויכות למגרשים ברחובות הגובלים כתחליף לחנייה בתחום המגרש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>1. חשמל:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מטר ---</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מטר ---</p> <p>ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר ---</p> <p>ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר ---</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מטר</p> <p>ו. קו מתח על /עליון 400 ק"ו --- 35.0 מטר</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר ---</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מטר ---</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל ---</p> <p>י. ארון רשת 1.0 מטר ---</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3.0 מטר ---</p> <p>ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	<p>6.3</p>

<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"יח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	<p>6.4</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים : תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>סקר סייסמי</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הינו קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סייסמיים בתחום התכנית.</p>	<p>6.6</p>
<p>פסולת בניין</p> <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 בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p>6.7</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.8</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוכנית זו היא חלק קטן מתוכנית ג/18317 ועל כן היא כפופה לשלביות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנית: 205-0763656 - יעד- חלוקת מגרשים דו משפחתיים מס' 451-459

בסמכות: מקומית

תרשים מגבלות בינוי וכן חתך בחניה

ללא קנ"מ

