

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0894097

תובל - שינוי תקנון בנייה במגרשי מגורים מס' 101-114 ו- 130-147

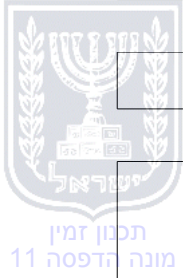
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

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

התכנית המוצעת חלה על 32 מגרשי מגורים בשכונה הצפון מערבית מס' 101-114 ו-130-147 - אשר שווקו לאחרונה על ידי הישוב ונמצאים לקראת הליך הבנייה.



הישוב מבקש לערוך שינויים בתכנית המאושרת (ג/9735) בנושאים הבאים:

- שינוי מגבלת התכסית המאושרת, בתכנית ג/9732 - מ-125 מ"ר ל-160 מ"ר וכן שינוי הוראות ועיצוב אדריכלי כגון:
- מתן גמישות לסוג וצבע חיפויי הקירות החיצוניים, תוך שמירה על אחידות צבעי הטיח.
- גגות רעפים: ביטול מגבלת צבע הרעפים.
- הגדרת סוגי הגדרות המותרות בחזית קדמית ובין גבולות מגרשים.
- לחייב את התושבים להגביל את ריצוף המגרש עד 30% משטח המגרש.
- לאפשר הקמת מבנה עזר בשימוש מחסן או ממ"ד, בקו בניין צידי ואחורי אפס בהסכמת השכן.
- בקו בניין קדמי=0 מ' יותר להקים רק חניה מקורה, ללא הגבלת רוחב.
- שינוי שיטת מדידת גובה המבנה.
- מתן הנחיות והוראות עיצוביות למבנה העזר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תובל - שינוי תקנון בנייה במגרשי מגורים מס' 114-101 ו- 147-130
------------	-------------------------------	------------------	---

מספר התכנית	205-0894097
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	16.525 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	62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)
----------------------	---

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

משגב

קואורדינאטה X 223062

קואורדינאטה Y 759483

1.5.2 תיאור מקום

תובל, קיבוץ ושכונה קהילתית.
מגרשים מס' 101-114 ו- 130-147.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: תובל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תובל			

שכונה קיבוץ תובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18907	מוסדר	חלק	59-68, 84-100, 157-159, 165, 168	

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/ 9735	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9735 ממשיכות לחול.	4719	1559	06/01/1999



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
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/08/2020	דניאל כהנא	11: 37 25/08/2020	תשריט 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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 לתכנון ובניה משגב	רקפת	(1)		04-9990102		vaada@vaa-da-misgav.org.il
	פרטי			מתיישבי תובל אגודה להתישבות קהילתית כפרית	תובל	(2)		04-9907901		tuvalmz@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק תעשייה משגב.

(2) כתובת: ד.נ בקעת בית הכרם 25166.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מתיישבי תובל אגודה להתישבות קהילתית כפרית	תובל	(1)		04-9907901		tuvalmz@gmail.com

(1) כתובת: ד.נ בקעת בית הכרם 25166.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניאל כהנא		דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.			051-623242		danny@danka-arc.com
מודד	מודד	איתן זליכה	904		תובל	(1)		04-9584014		geotop@zahav.net.il

(1) כתובת: תובל כביש ראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, קביעה והגדרה מחדש של הוראות הבניה במגרשי המגורים הנכללים בתוכנית ג/9735.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. מבני עזר :

- לאפשר הקמת מבנה על קו-0, גם בקו בניין צידי ואחורי ובהסכמת השכן.

- ביטול התניה לתכנון משותף במקרה של בניית מבנה עזר על קו אפס.

- ביטול מגבלת רוחב חזית מבנה העזר בקו בניין קידמי.

2. צבע וציפוי קירות : הגדלת האפשרויות לסוג וצבע חיפויי הקירות החיצוניים, ומתן הנחיות עיצוביות.

3. הגדלת תכסית הקרקע מ-125 מ"ר ל-160 מ"ר.

4. שינוי הוראות בינוי ופיתוח :

- מתן הנחיות חדשות לבניית גדרות בחזית המגרש ובין שכנים.

- הגבלת שטח הריצוף עד 30% משטח המגרש.

5. גגות : ביטול מגבלת צבע הגג.

6. שינוי שיטת מדידת גובה המבנה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 114, 130 - 147

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	16,525.93	100
סה"כ	16,525.93	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	16,525.93	100
סה"כ	16,525.93	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	-מגורים. -משרד לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי ופיתוח מבנה עזר : מבנה העזר יוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד או בשניהם ויכללו בו השימושים הבאים - חניה מקורה, מחסן וממ"ד. - שטח מבנה העזר יחשב כשטח שירות. - עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה העזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. - בקו בניין קדמי וצידי 0 מ', תותר בניית חניה מקורה בלבד, בתנאי שגובה מבנה החניה לא יעלה על 3.0 מ' מפני רצפתו. ושמיקומו לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית. - במקרה של מגרשים יורדים, תותר בניית מחסן מתחת למשטח החניה. - תותר בניית מחסנים וממ"ד בקו בנין צידי ואחורי = 0.0 מ', באישור שכנים גובלים. לא ייפתחו פתחים לכיוון השכן הגובל והגג יתנקז לכיוון המגרש עליו הוא עומד. משרד לבעלי מקצועות חופשיים, בתנאים הבאים : - ניתן יהיה לבנות משרד לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש בלעדי על ידי מי שמתגורר במגרש - שטחו יהיה 25 מ"ר ברוטו לכל היותר, שטח זה ייחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים ביעוד זה לשימושים עיקריים. - הכניסה תהיה נפרדת - פתרון החניה יינתן בתוך גבולות המגרש. - כל פעילות עסקית בתוך מבני המגורים טעונה אישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה ושימושים עסקיים במבנה מגורים יהיו טעונים אישור מפורש בהיתרי בניה. גדרות בחזית המגרש ובין שכנים : - בחזית הרחוב ובין המגרשים, ניתן יהיה להקים גדרות מתכת מסוג שלבים בלבד, בגובה שלא יעלה על 110 ס"מ ועם אטימות של לא יותר מ- 30%. שטח הגינון : - ניתן יהיה לרצף עד 30% משטח המגרש. מערכת אנרגיה סולרית : - יינתן פתרון אדריכלי אחיד ומתאים לדודי השמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית. קולטי השמש ישולבו בעיצוב הגגות. מתקני כביסה : - פתרון אדריכלי למסתורי כביסה יוגש במסגרת בקשות להיתרי בניה, לשביעת רצון מהנדס

4.1

מגורים א'

הועדה המקומית.

אנטנה מרכזית :

- אין להתקין אנטנות בכל מגרש. כל השכונה תתחבר לאנטנה מרכזית.

מזגנים :

- מזגני האוויר ישולבו בעיצוב החזיתות והגגות של המבנים לשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית. מיקומם יצוין בבקשה להיתר בניה.

מיכלי גז ודלק :

- מיכלי הגז והדלק ישולבו בעיצוב המבנים ו/או הגדרות, ומיקומם ייקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

מתקנים לאצירת אשפה :

- מיכלי האשפה יוצבו במקומות מוצנעים על ידי קיר אבן בנוי ו/או צמחיה, הכל על פי תכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

גגות רעפים :

- לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת ואחידה.
- שיפוע הגג יהיה כלפי הדרך ולא יעלה על 50%.

צבע וציפוי קירות :

- ניתן יהיה לחפות את המבנים בטיח, קרמיקה, אבן, עץ, או כל חומר אחר עמיד לאורך זמן, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניתן יהיה לשלב סוגי חיפויים שונים.
- בחיפוי טיח, תישמר אחידות צבע בכל החזיתות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	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		גודל מגרש מזערי					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	
			צידי- ימני	צידי- שמאלי					אחורי				קדמי
מגורים א'	101 - 114, 130 - 147	450	165	35	(1)	1	8 (2)	2	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני 2 (3)	צידי- שמאלי 2 (3)	אחורי 2 (3)	קדמי 4 (3)

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) תכסית הקרקע 160 מ"ר.

(2) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה.

(3) יותר להקים מחסנים וממ"ד בקו בנין צידי ואחורי=0 מ', באישור שכנים גובלים. יותר להקים חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי=0 מ'. במקרה של הפרשי טופוגרפיה ניתן יהיה להקים מחסן מתחת למשטח החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****ביטול סעיפים מתוכניות קודמות**

כל הוראות תכנית 9735/ג שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתוך המגרש ועל פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, על עדכוניהן.

6.3**חשמל**

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

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושי מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהכבל

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' מהכבל

כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מהכבל

כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת - 1.0 מ' מהמתקן

שנאי על עמוד - 3.0 מ' מהמתקן

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



6.3	חשמל
	לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4	קווי תשתית
	מערכות תת קרקעיות : - קוי חשמל , תקשורת וטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.5	תשתיות
	1. ניקוז : ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשם ניקוז הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז המקומית. 2. ביוב : היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית. 3. מים : מי השתיה יסופקו מקוי מקורות, כך שתובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוולוגית, לשביעת רצון משרד הבריאות ובתיאום איתו.

6.6	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט או הממ"ד בוצעו על פי כל התקנים והנחיות פיקוד העורף.

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.8	שרותי כבאות
	הידרנטים : קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9	ניהול מי נגר
	- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11