

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0815159

שינוי ותוספת זכויות בניה במגרש 107, ערב אלנעים



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הוגשה לתוספת זכויות בניה במגרש 107 בישוב ערב אלנעים. על המקרקעין ניתן היתר בניה מס' 20180535, על בית מגורים בשטח 314 מ"ר. בית מגורים בהיתר כלל 3 קומות, מתוכן קומה הכוללת מחסן ומבואת כניסה במפלס 0.00, קומה ראשונה קומת מגורים אשר כללה קומת עמודים פתוחה וקומה שניה קומת מגורים. גבולות המגרש וזכויות הבניה נלקחו עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/15782. התכנית המוצעת היא לתוספת של 50 מ"ר, לצורך הסדרת הבניה וכן תוספת של מחסן בקומת הכניסה. כמו כן, מאחר ומדובר על מגרש עולה, הוראות הבינוי במגרש יותאמו למגרש זה וכן הגדרה מחדש של אופן מדידת גובה המבנה כך שהמדידה תכלול את כל חלקי וקומות המבנה. במסגרת בניית בית המגורים, קומת העמודים נסגרה ונפתח תיק פיקוח על בנייה ללא היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ותוספת זכויות בניה במגרש 107, ערב אלנעים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	0.450 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	פני סעיף בחוק	
	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	235367
קואורדינאטה Y	755084

1.5.2 תיאור מקום

ערב אלנעים מגרש 107

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: ערב אל נעים

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	107	ערב אל נעים	ערב אל נעים

שכונה ערב אלנעים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19231	מוסדר	חלק	110	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/11/2012	1004	6499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15782 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15782



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				עבד אלמועטי אבו יונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אלמועטי אבו יונס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/06/2021	עבד אלמועטי אבו יונס	02: 40 09/06/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/08/2021	עבד אלמועטי אבו יונס	18: 49 11/08/2021	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



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
	פרטי	ג'ומעה נעים			ערב אל נעים	(1)				
	פרטי	הנאדי נעים			ערב אל נעים	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ערב אלנעים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'ומעה נעים			ערב אל נעים	(1)				
פרטי	הנאדי נעים			ערב אל נעים	(1)				

(1) כתובת: ערב אלנעים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

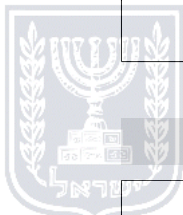
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	03-9533333	02-5456058	

(1) כתובת: מלון פלאזב, ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	עבד אלמועטי אבו יונס	113319		סחינין	(1)	7	04-6746039	04-6746039	abed.eng@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	חאלד קסום	714		סחינין	(2)		04-6744214	04-6744214	khk28@walla .com

(1) כתובת: ת.ד. 2656.

(2) כתובת: ת.ד. 3211.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

תוספת ושינוי זכויות בניה במגרש 107 ערב אלנעים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 50 מ"ר לשטחי הבניה העיקריים במגרש, ובכך סה"כ שטחי הבניה יסתכמו בכ- 365 מ"ר.
2. התאמת הוראות הבינוי, בהתאמה למגרש המבוקש.
3. שינוי שיטת מדידת גובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	107

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	450	100
סה"כ	450	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	450.44	100
סה"כ	450.44	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד למבנה מגורים בצפיפות של 2 יח"ד לדונם.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. המבנה יהיה עד 3 קומות.</p> <p>2. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי גמר, מקומות לתלית כביסה, מיקום מיכלי דלק.</p> <p>3. דודי שמש לחימום מים ומזגנים יותקנו עפ"י תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שינית את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>4. גגות הבתים יהיו מולבנים, מרוצפים או מכוסים בשכבת חצץ. הגמר יהיה בגוון בהיר.</p> <p>5. גמר המבנים יהיה בחומרים עמידים ובצבעים בהירים. רצוי לשלב בניה באבן.</p> <p>6. מבני חניה ניתן לקרות בגג משופע או מקומר עם סיכוך מחומרים פלסטיים כגון פי.וי.סי. או פוליקרבונט או מלוחות פח גלי צבוע.</p> <p>7. ניתן להתקין פרגולות על מרפסות ובמרווחי הבניה. הפרגולות תהיינה במפתחים של 30 ס"מ לפחות. לא יותר קירוי הפרגולה.</p> <p>8. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח של כל שלב בתכנית, המפרטת מפלסי העמדת הבתים, מיקום כניסת רכב למגרשים, מיקום מתקני אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, הנחיות לגידור המגרשים, מדרכות, תאורת רחוב, גינוי ציבורי וכדומה. התכנית תתואם עם מהנדס הרשות המוניציפלית.</p> <p>9. תנאי לקבלת אישור איכלוס: סיום עבודות הפיתוח והבניה במגרש, כולל חומרי גמר, הסרת מבנים זמניים וסילוק פסולת ועודפי בניה וחיבור סופי לרשתות המים והביוב.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. אחסנה -</p> <p>ניתן לבנות עד 25 מ"ר במבנה עזר נפרד, שלא ישמש למגורים ושטחו יכלל בשטחי השרות, בקו בניה צדדי ואחורי 0, בהסכמת השכן. לא יהיו פתחים בחזיתות שבקו בניה 0. ניקוז המבנה לא יופנה למגרש השכן.</p> <p>ב. חניה לרכב פרטי תהיה בתחום המגרש. שטחה יכלל בשטחי השרות. חניה מקורה תהיה משולבת בבנין המגורים, במגבלות קווי הבניה או במהנה נפרד בקו בניה צידי 0 בהסכמת השכן וקו בניה קדמי 0 מ'. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן. שטח מקסימלי למבנה חניה נפרד - 20 מ"ר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12.5 (3)	1	45
3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (4)	12.5 (3)	1	45	70 (1)	12 (2)	58 (1)	450	107	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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- ניתן לבנות בקו בניה 0 בצד אחד של המגרש בהסכמת השכן ובתכנון משותף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת 50 מ"ר בהתאם ל- 62א (א) (17).
- (2) מתוכם מקסימום 25 מ"ר למבנה עזר, 20 מ"ר לחניה.
- (3) גובה המבנה הכללי ימדד בצורה אנכית ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה. גובה מבנה העזר עד 3.5 מ'. גובה חניה עד 3.0 מ' (נטו).
- (4) כולל קומת חניה/מחסן/עמודים+מרתף.
- (5) קווי הבניין למבנה העיקרי. למבנה העזר תותר בנייה בקו בניין צידי ואחורי 0 מ'. למבנה חניה תותר בנייה בקו בניין צידי וקידמי 0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p>	<p>6.1</p>
<p>כל הוראות תכנית ג/15782 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה (2016)</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2-בתכנון לאיזור מגורים חדש תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3-על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או או משולב במבני המגורים. ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :- תיל חשוף או מצופה-5.00 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ז. כבלי חשמל גבוה 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע. על אף האמור בכל תכנית. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>מציר הקו 20.00 מ' 35.00 מ'</p>

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>קווי חשמל: כל קווי החשמל, מתח גבוה ונמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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. אשפה: פסולת ביתית תסולק למטמנות מאושרות בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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. ב. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עליו.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן אישור איכלוס הינו חיבור המבנה לתשתיות קיימות.</p>	
<p>6.7 היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<p>6.8 עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>6.8</p>
<p>א. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח: 1. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים. 2. עקירת עצים תתבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קק"ל ולאחר אישור מראש. ב. הנחיות לפיתוח מגרשים: 1. כתנאי להוצאת היתר בניה תיגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבור תשתיות למעאכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס הרשות המוניציפאלית. 2. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים בקירות/מסלעות/גדרות שבגבול המגרש. 3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרש יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה. חזית הקירות תהיה בבניית אבן טבעית.</p>	



6.8	עיצוב פיתוח ובינוי
	4. בגבול שבין מגרש לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 3 לעיל. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הגלילי ולתנאי מיעוט בהשקיה.

6.9	פסולת בניין
	מניעת מטרדים בעת בניה : כל בקשה להיתר בניה בשטח התכנית, תציג פתרון לעבודות עפר - שפכים, מילוי, חפירה וניקוי באופן שהפגיעה בסביבה תהא מזערית, ולשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. מפעיל האתר אחראי לפינוי פסולת הבניה לאתר פסולת גושית שאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

6.10	תקשורת
	כל קוי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

6.11	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית ג/15782 ועל כן היא כפופה לשלבויות הקבוע בה.	

7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אשורה.	

