

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0951178

גילון - מגרש A117

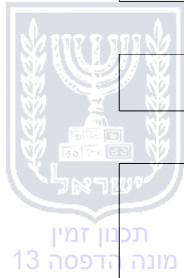
צפון

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 באה להוסיף שטח של 50 מ"ר לשטחים העיקריים במגרש 117A מכוח סעיף 62א(א)(17) (תוספת ל 40% עיקריים + 30 מ"ר למבני עזר) שסה"כ שטחי הבניה במגרש יעמדו על כ-310 מ"ר, הסדרת קווי בניין בהתאם למבנה הקיים כאשר השינויים בקווי הבנין נובעים מרישום החלקה. וכן הוספת קומה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ הקומות במבנה המוצע 3 קומות.

על פי התכנית המאושרת החלה במקום, ג/5357.

- שטח עיקרי - 40% (כ-230 מ"ר).

- שטח שירות - 30 מ"ר מבני עזר.

- תכסית - 30%.

- קווי הבניין: קידמי ואחורי - 5.0 מ', צידי 4.0 מ'.

- גובה המבנה: 3 קומות וסה"כ גובה של 8.5 מ' מדוד לפי מרחק אנכי בין נקודת המפגש הגבוהה ביותר של הקרקע עם הבניין לבין המקום הגבוה ביותר במבנה.

זכויות הבניה עפ"י התכנית המוצעת:

- עיקרי - 40% + 50 מ"ר.

- שירות - 30 מ"ר.

- גובה המבנה: 3 קומות ובסה"כ גובה של כ- 10 מ' סה"כ של המבנה הנמדד מהקומה התחתונה ביותר של המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גילון - מגרש A117

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

205-0951178

מספר התכנית

0.574 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)

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	משגב
קואורדינאטה X	222672
קואורדינאטה Y	756233

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משגב - חלק מתחום הרשות: גילון

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גילון	לשם	117	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19163	מוסדר	חלק	68	

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/ 5357	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5357 ממשיכות לחול.	3575	2989	02/08/1988
205-0330779	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 205-0330779 בתחומה של תכנית זו.	8925	6660	18/06/2020



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: 250	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	04/10/2021	דניאל כהנא	13: 45 04/10/2021	הדגמת בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/08/2021	דניאל כהנא	14: 32 12/08/2021	רקע תכנוני קיים	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	תמיר ווידרה			גילון	לשם	1			tamir10@bezeqint.net
	פרטי	תקוה ווידרה			גילון	לשם	1			tamir10@bezeqint.net

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית 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
אדריכל	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	danny@danka-arc.com
מודד	מודד	בוריס טאובין	1204	א.ט. הנדסה- שרותי תכנון, יעוץ ומדידות	רקפת	(2)	145	04-9800323	04-9800018	atmadid@netvision.net.il

(1) כתובת: פארק תעשייה משגב, תרדיון, בניין רבין כניסה ב'.

(2) כתובת: רקפת 145 ד.ג. משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 הוראות וזכויות בניה במגרש 117A, גילון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת של 50 מ"ר לשטחי הבניה העיקריים, כך שסך הכל שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב- $50 + 40\%$ מ"ר ע"פ סעיף 62א(א)(17) + 30 מ"ר למבנה עזר.
- תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה לבניין ושינוי גובה המבנה ואופן מדידתו.
- שינוי קווי בניין לצורך הסדרת בנייה קיימת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

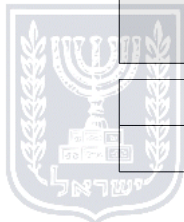
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	117A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	574	100
סה"כ	574	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	575.16	100
סה"כ	575.16	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	- בית מגורים - מבנה עזר - חניה - מקלט - גני משחקים לילדים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. חניה : - החניה תוסדר בהתאם לכללים ולקביעות כדלקמן : 1. חישוב של מקום חניה אחד לכל דירה עד 120 מ"ר. 2. חישוב של מקום חניה אחד נוסף לרכב פרטי לכל דירה בגודל מעל 120 מ"ר. ב. נטיעות וקירות גבול : 1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לגזום עצים, ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה לקו הדרך, שעלול להוות סכנה למשתמשים בדרך. 2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף ב.1 אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצעה את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו. ג. נטיעת עצים ושמירתם : - הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי תכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכם של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
										מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	10.4 (4)	1	30	(3)			30 (2)	40 (1)	500	117A	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:

בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ולנייד שטחי בניה מעיקרי לשירות ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40% משטח המגרש + 50 מ"ר מכוח סעיף 62א(א)(17).

(2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: שטח למבנה עזר ומוסך חניה.

(3) 40% + 50 מ"ר תוספת מכוח סעיף 62א(א)(17) לשטחים עיקריים + 30 מ"ר למבני עזר ומוסך חניה.

(4) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה..

(5) קווי הבניין למבנה העיקרי וכמסומן בתשריט מצב מוצע. ניתן לבנות את מבני העזר בקו בניין צדדי 0 ובתנאי שלפחות בצד אחד של המגרש תשאר גישה לחלקו האחורי למקרה חירום, קו בניין קדמי
למוסך חניה בלבד - 2.0 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תכנית ג/5357 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חשמל
	א. תנאי למתן היתר 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

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

תברואה:

סילוק אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת אשפה על פי הוראות הרשות המקומית ויסומן בהיתר הבניה.

6.5

תקשורת

טלפונים:

רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיים.

רשת תקשורת:

תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.

6.6

חומרי חפירה ומילוי

עודפי קרקע יפוננו על ידי מפתחי המגרשים, על פי אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומות מאושרים על פי צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי מוא"ז משגב, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר על פי הנחיות הרשות המקומית.

6.7

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13