

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1001742

תוספת זכויות בניה מגרש 81 - מורשת



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

התכנית הוכנה לצורך הגדלת זכויות בניה במגרש מגורים לו קיים היתר בניה וכן שינוי בקו בניין צידי ימני עבור מדרגות חוץ המאפשרות גישה לקומה העליונה של המבנה במגרש מס' 81, מורשת. התכנית מציעה תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי המותר לבניה למגורים, ובכך סה"כ שטחי הבניה יסתכמו ב 306.5 מ"ר במגרש (עיקרי + שרות) וכן שינוי קו בניין צידי ימני למטרת בניית מדרגות חיצוניות מבטון במרחק של כ 1.8 מ' מגבול מגרש צידי ימני (במקום 3 מ') על מנת לאפשר גישה נוספת לקומה א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה מגרש 81 - מורשת

מספר התכנית 205-1001742

1.2 שטח התכנית 0.513 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) (17), 62 א (א) (4)

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
222115	קואורדינאטה X
747686	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 81 - מורשת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: מורשת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	81		מורשת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21107	מוסדר	חלק	182	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/2018	3138	8001	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 205-0432377 ממשיכות לחול.	החלפה	205-0432377
03/07/2003	3244	5202	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11713 ממשיכות לחול וכן כפופה לכל נספחיה.	כפיפות	11713 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס מרקין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס מרקין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 59 29/09/2021	איריס מרקין	01/09/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19: 32 24/07/2021	איריס מרקין	22/07/2021	1	1: 250	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



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	חיים דקל			מורשת	בית אל	81			miritdekel@walla.co.il
	פרטי	מירית דקל			מורשת	בית אל	81			miritdekel@walla.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-6558211	04-6560521	
חוכר		חיים דקל			מורשת	בית אל	81			miritdekel@walla.co.il
חוכר		מירית דקל			מורשת	בית אל	81			miritdekel@walla.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס מרקין			חנתון	חנתון				iris.markin@gmail.com
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	גלבוע	14	052-2840602		k0522840602@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 זכויות בניה ושינוי קו בניין צידי ימני על מנת לאפשר מדרגות חיצוניות למבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בנייה עיקריים בהיקף של 50 מ"ר. סה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב $50\% + 50$ מ"ר המהווים כ 306.5 מ"ר (עיקרי + שירות).

2. שינוי קו בניין צידי-ימני מ 3 מ' ל 1.8 מ' עבור מדרגות חיצוניות ובצמידות למבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	81



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	513	100
סה"כ	513	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	512.54	100
סה"כ	512.54	100



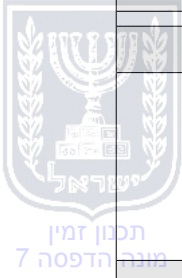
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בית מגורים חד משפחתי.</p> <p>2. שטחי שרות: מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום.</p> <p>3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).</p> <p>4. חדרי אירוח עם חדרי רחצה צמודים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. במבנה המגורים יותרו שימושים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או יח"א ובתנאי ששטח השימושים הנ"ל ביחד לא יעלו על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש ובתנאי פיתרון חניה. הוראות ליח"א:</p> <p>1. חדרי אירוח עם חדרה רחצה צמודים.</p> <p>2. יותרו לא יותר משני חדרי אירוח למגרש.</p> <p>3. גודל מרבי לחדר אירוח כולל חדר רחצה: 40 מ"ר.</p> <p>4. יחושבו כחלק ממניין השטחים העיקריים במגרש.</p> <p>5. קבלת היתר בניה לחדר אירוח יהיה כפוף לעמידה בסטנדרטים של משרד התיירות לחדרי אירוח כפריים.</p> <p>6. מותר לכלול במבנה מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה. כל שימוש שאינו למגורים יותנה בשמירה על תנאי איכות הסביבה(רעש, זיהום אוויר, שפכים, חזות ותנועה) באישור מהנדס הועדה המקומית והיחידה הסביבתית של הרשות המקומית.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה של המבנה העיקרי שימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה. גובה שטחי השירות שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש עד 4.0 מ' יותרו הקמת סוכות גפן, פרגולות ללא קירוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. קולטי שמש ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המקסימלי המותר וישולבו בעיצוב המבנה.</p> <p>2. חומרי גמר: לגמר קירות ועמודי מבנים, קירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון ללא גמר ושימוש בחומרים לא עמידים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה (צבועה או מגולוונת) או עץ או אלומיניום. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה (צבועה או מגולוונת) או אלומיניום.</p> <p>3. על המתכנן להתייחס לכל המבנים והפיתוח במגרש על מנת להבטיח השתלבות ארכיטקטונית/עיצובית.</p> <p>בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות הבניה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, גבהים סופיים, צבעים, פיתוח חצרות, גדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, פתרון חזיתות כלפי הרחוב וכלפי השכנים, מערכות תשתית, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום חיבור חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים (בקני"מ 1:250) של פיתוח המגרש והסביבה</p>



מגורים א'	4.1
<p>הקרובה למרחק של לפחות 10 מ'.</p> <p>על מבקש היתר בניה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד ולתאם את הפינוי עם רשות סביבתית מוסמכת.</p> <p>4. קירות תומכים ומסלעות: כל הקירות והמסלעות יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. תותר בנית מסלעות וקירות תומכים לא יעלה על 1.50 מ' ברציפות בחזית הקדמית של המגרש ו 2.50 מ' במקומות אחרים. עבור הפרשי גובה יותר דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 1.0 מ'. במדרגות יתבצע גינון. מונח הדפסה 7</p> <p>הנחת המסלעות תעשה כך שיישארו מרווחים לכיסי שתילה.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>1. יותרו הקמת פרגולות בין קו בנין לגבול מגרש.</p> <p>2. יותר לבנות חניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0 מ' בתנאי אישור השכנים.</p> <p>3. במקרה של קו בנין 0, הצדדים הפונים לשכנים יהיה גמר מושלם-בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 וללא פתחים. מי הגשם ינוקזו אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>4. תותר בניית מדרגות חיצוניות בחריגה מקו בנין צידי ימני של עד 1.8 מ' מגבול המגרש.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד					
								מזערי	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	
									גודל מגרש	עיקרי		שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	1	40	50 (1)	5 (2)	45 (1)	450	מגורים א'
(5) 5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 2								

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) ובנוסף 50 מ"ר מכוח סעיף 62א(א)17.

(2) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת % בניה (עד 5% משטח המגרש) משימושים עיקריים לשטחי שרות ובתנאי שסה"כ שטחי בניה לא ישתנו.

(3) גובה של המבנה העיקרי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה. גובה שטחי השירות שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש עד 4.0 מ'.

(4) מרתף+ 2 קומות + עליית גג.

(5) קוי הבניין הם למבנה העיקרי, ראה פרוט והרחבה בקוי הבניין בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות כל הוראות תכנית ג/11713 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.</p>
	<p>6.2 עתיקות בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
	<p>6.3 חניה החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל. ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד בתחום שטח ציבורי פתוח. ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל. תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל. כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המיוחדים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:</p>



6.4	חשמל
	<p>י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. 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>ב. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.6	תקשורת
	צנרת לטלפונים ולתקשורת תהיה תת קרקעית.

6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.8	שילוט וסימון
	הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. התכנית תגדיר אופי, גודל וכמות השילוט המותר לכל אתר או מבנה. על מבצע כל שילוט לקבל אישור בהתאם מהועדה המקומית לפני הביצוע. אישור לביצוע שילוט יהיה כפוף להוראות תכנית האב לשילוט המאושרת.

6.9	
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7	ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7