

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0978163

יעד- חלוקת מגרשים 460, 463, 465 ושינוי זכויות

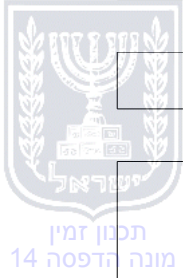
מחוז

צפון

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

מגרשי המגורים הנכללים בתוכנית זו הוגדרו כמגרשים דו משפחתיים ע"פ תוכנית ג/18317 ובגודל מגרש מינימלי של 675 מ"ר.

מדובר על מגרשים מבוניים בחכירה משותפת ל- 2 משפחות.

מטרת תוכנית זו הינה חלוקת כל מגרש דו משפחתי לשני מגרשים בהם יחיד אחת בכל מגרש, תוספת שטחי בניה של 50 מ"ר לכל מגרש מקורי (קרי, 25 מ"ר לכל יחיד/מגרש), ושינוי קווי בנין.

אופן חלוקת המגרש נעשתה בהתאם להסכמי שיתוף קיימים בכל המגרשים.

כמו כן שונה גודל מגרש מינימלי ל- 320 מ"ר והוגדלה התכסית מ 40% ל- 50%.

התוכנית כוללת בכל המגרשים שינויים בקו הבנין הקדמי וכן הוראות לתוספות בניה בחזית קדמית.

במגרש 463B הוסדר קו הבנין הצידי כפי שניתן במסגרת הקלה בהיתר הבניה.

התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, הכוללת טבלאות הקצאה חתומות ע"י החוכרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית יעד- חלוקת מגרשים 460, 463, 465 ושינוי זכויות

ומספר התכנית

מספר התכנית 205-0978163

שטח התכנית 2.057 דונם

1.2

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) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

משגב	מרחב תכנון מקומי
222762	קואורדינאטה X
753927	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

3 מגרשים הנמצאים ברחוב נוף יבור שבישוב יעד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: יעד

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יעד		463	
יעד		460	
יעד		465	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21164	מוסדר	חלק	57, 60, 62	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	תוכנית זו כפופה לנספח נוף ובינוי מחייב ונספח עצים בוגרים של תוכנית ג/ 18317.	כפיפות	ג/ 18317



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל כהנא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	תרשים מגבלות בינוי וחתך בחניה	14: 46 24/10/2021	דניאל כהנא	24/10/2021	1		מנחה	הוראות בינוי
לא		09: 06 19/09/2021	עמאד יעקוב	15/09/2021	1	1: 250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא		08: 09 24/05/2021	דניאל כהנא	24/05/2021	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		08: 59 10/05/2021	דניאל כהנא	10/05/2021	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	רותם שלוסברג			יעד	יעד	460	054-5644495	054-5644495	stavschlosberg@gmail.com
	פרטי	סתו שלוסברג			יעד	יעד	460	054-3342034	054-3342034	stavschlosberg@gmail.com
	פרטי	עינב ליבנה מגזיניק			יעד	יעד	460	054-6316613	054-6316613	zvi.magaziner@unilever.com
	פרטי	צבי מגזיניק			יעד	יעד	460	050-8781181	050-8781181	zvi.magaziner@unilever.com
	פרטי	אירית ניר			יעד	יעד	463	054-6462298	054-6462298	iritnir1@gmail.com
	פרטי	אשכר ניר			יעד	יעד	465	04-9902121	04-9902121	giladtamir1@gmail.com
	פרטי	טל שחור			יעד	יעד	463	04-9909073	04-9909073	tals@yvc.ac.il
	פרטי	נריה שחור			יעד	יעד	463	04-9909073	04-9909073	tals@yvc.ac.il
	פרטי	גילעד תמיר			יעד	יעד	465	04-9902121	04-9902121	giladtamir1@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רפאל מנדלסון			יעד	יעד	465	052-3266276	052-3266276	futmend@g mail.com
	פרטי	שרי מנדלסון			יעד	יעד	465	052-3266276	052-3266276	futmend@g mail.com

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 ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	galit@danka- arc.com
מודד מוסמך	מודד	עמאד יעקוב	868		אעבלין	(2)		04-9503017	04-9503017	ya.emad@gm ail.com

(1) כתובת: א.ת. תרדיון משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 2298.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 זכויות והוראות בניה תוך הגדרת חלוקת משנה של המגרשים וגודל מגרש מינימלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקת מגרש דו משפחתי ל- 2 מגרשים עצמאיים, כאשר בכל מגרש תותר יח"ד אחת וכן הגדרה מחדש של גודל מגרש מינימלי.
- ב. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר למגרש המגורים המקורי (דו-משפחתי) וחלוקת התוספת לכל מגרש מוצע. (תוספת של 25 מ"ר)
- ג. הגדלת התכסית המותרת מ 40% ל- 50%.
- ד. שינוי קו בנין צידי ל- 0 מ' עם קיר משותף, ללא פתחים (בהתאם לבינוי הקיים)
- ה. שינוי בחלק מקו בנין קדמי 4 מ' במקום 5 מ'.
- ו. מתן הנחיות והוראות לתוספת בניה בחזית קדמית.
- ז. הסדרת קו בנין צידי במגרש 463B לפי הקלה בהיתר הבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	460A, 460B, 463A, 463B, 465A, 465B

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	2,057	100
סה"כ	2,057	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,056.83	100
סה"כ	2,056.83	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 העקריים המותרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. 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 מגבלות בינוי וכן חתך בחניה המצורף להוראות התוכנית.</p> <p>ב. 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. 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 יחשב 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 לקוי 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 למגרש המבקש ולא למגרש השכן.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>מחסן מסוג זה אפשר שייבנה מחמרי בניה וגמר שונים משל המבנה העיקרי, קרי בניה קלה מעץ או מתכת, ועליו להיות עטוף בצמחיה ירוקת עד.</p> <p>ראו תרשים מגבלות בינוי וכן חתך בחניה המצורף להוראות התוכנית.</p> <p>ג. חומרי גמר :</p> <p>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.</p> <p>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%.</p> <p>ד. מערכות חימום מים סולריות ואנטנות :</p> <p>על בקשה להיתר שכרוכה בהקמת מתקנים כנ"ל להציג פתרון ארכיטקטוני להסתרת מיכלי המים ולשילוב קולטי השמש באופן אסטטי במבנה.</p> <p>ה. פיתוח המגרש :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כל תוספת בניה בחזית הקדמית תהיה בכפוף להתאמה לשפה האדריכלית של המבנה המקורי, כולל התייחסות לחומרי גמר, ובאישור השכנים בבית הצמוד וועד הישוב.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>במגרש 463B תתאפשר תוספת בניה בהתאם לקונטור המבנה הקיים.</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)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(7)	3	5	0 (6)	2 (3)	58 (4)	(3)	(3)	(2)	(1) 58	320	460A, 463A, 465A	מגורים א'
(7)	3	0 (6)	5	2 (3)	58 (4)	(3)	(3)	(2)	(1) 58	320	460B, 465B	מגורים א'
(7)	3	0 (6)	(7)	2 (3)	58 (4)	(3)	(3)	(2)	(1) 58	320	463B	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:

לקווי הבנין למבנה העיקרי ולשטחי השירות- ראה פירוט בסעיף 4.1.2

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 58% ועד 188 מ"ר ליח"ד (הקטן מביניהם) + 25 מ"ר/יח"ד מכח סעיף 62א(א)(17).

(2) עבור מ"מ"ד או כפי שיעודכן ע"י הוועדה המקומית עפ"י הוראות פיקוד העורף.

(3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(4) 58% + 25 מ"ר מכוח סעיף 62א(א)(17) + 7 מ"ר עבור מ"מ"ד.

(5) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.

(6) לא יותרו פתחים.

(7) לפי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות תוכנית ג/18317 שלא שונו מכוח תכנית זו ימשיכו לחול.</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. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תאם על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני.</p> <p>י. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>יא. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>5. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(*)).</p>	<p>6.3</p>

6.3	חשמל
	<p>6. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>7. 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>8. על אף האמור בכל תוכנית כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>9. קוי חשמל תת קרקעיים:</p> <p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זאת אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>(*בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זאת שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p>
6.4	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה 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>
6.5	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.6	תקשורת
	<p>1. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>
6.7	סטיה ניכרת
	<p>כל תוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בניין, תוספת קומות, תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>
6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.9

פיתוח סביבתי

1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

3. הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):

א. תכנית הבינוי שתוכן לכל שלב בתכנית, תבטיח רמת חדירות המשקעים וניצול מושכל של נגר עילי משטחים בנויים.

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים, אגנים מסוגים שונים, הבטחת רצועות גינון וכד'.

תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זאת בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.

בכל נקודת מוצא יותקנו מתקני חלחול להחדרת מי גשם לקרקע. ימנע מוצא מי נגר עילי לשטחים פרטיים.

ב. התכנון המפורט של השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

4. בחלקים בתחום הקו הכחול של התכנית בהם תעבור דרך לתחזוקת היער, יובטח השאריתה מחוץ לגדר הישוב.

6.10

פיתוח תשתית

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

2. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

4. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

5. אישור אגף המים ברשות העירונית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6. תנאי למתן היתרי בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית

<p align="center">פיתוח תשתית</p> <p>ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p align="center">6.10</p>
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוידים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	<p align="center">6.11</p>
<p align="center">סקר סייסמי</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הינו קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סייסיים בתחום התכנית.</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בשטח הפרויקט (לפי תוכנית ג/18317) ישמרו 23 עצים, יועתקו 1 ויכרתו 104 עצים לפי הנספח לעצים בוגרים שבתוכנית מאושרת ג/18317. הנספח לעצים בוגרים שבתוכנית מאושרת ג/18317 ירשם כנספח המחייב בסעיף מסמכי התכנית בהוראות לתכנית (סעיף 1.7) בהוראות לתכנית כתנאי למתן היתרי בניה ירשמו הנחיות מפורטות בנושא שמירה והעתקת העצים (פרק 6). נא להקפיד בתכנון המפורט על שמירת העצים בפרויקט לפי הנספח לעצים בוגרים שבתוכנית מאושרת ג/18317. העצים שייעודם העתקה יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחויב היזם בנטיעת עצים חלופיים בתחום המועצה האזורית משגב. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי הבניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	<p align="center">6.13</p>
<p align="center">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 align="center">6.14</p>



6.15 פסולת בניין	
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>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.</p> <p>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. מונה הדפסה 14</p>	

6.16 מקלטים	
תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	



6.17 חלוקה ו/ או רישום	
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו.</p> <p>תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. אישור תכנית לצרכי רישום מהווה תנאי למתן היתרי בניה במגרשי המגורים הנכללים בתחום התוכנית.</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 לשלבויות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.





תכנית: 205-0978163 – יעד- חלוקת מגרשים 460, 463, 465 ושינוי זכויות

בסמכות: מקומית

תרשים מגבלות בינוי וכן חתך בחניה

ללא קנ"מ

