

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1134907

מצפה אבי"ב- תוספת זכויות ל- 30 מגרשים

צפון

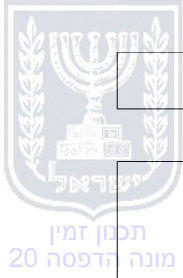
מחוז

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

תוכנית זו כוללת 30 מגרשים בשכונה הנמצאת בהליך של היתר בניה לעבודות עפר במצפה אבי"ב. בשכונה זו קיימים מגרשים יורדים ועולים, ובכל סוג מגרש נקבעו זכויות שונות. מגישי התוכנית הינם בעלי הזכויות במגרשי המגורים.

מדובר על מגרשי מגורים בני יחידת דיור אחת ובשטח של בין 450 מ"ר ל- 505 מ"ר. במגרשי המגורים מותרים שימושים נלווים כגון משרדים, קליניקות, גלריות וכד' בשטח של עד 40 מ"ר כחלק מהדירה - לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה.

השכונה נכללת בתכנית מאושרת מספר 205-0416610.

התוכנית המוצעת כפופה לנספח שמירה על עצים בוגרים של תוכנית מאושרת מס' 205-0416610 מצפה אבי"ב - תוכנית מפורטת לישוב.

תכנון עבודות העפר של השכונה התבסס על נספח תנועה מנחה (מבחינת מיקומי החניות במגרשים), ובמהלך התכנון התברר כי קיימים פערים שיש לעדכן אותם במסגרת התוכנית המוצעת, כגון: חלק מהמגרשים המוגדרים כמגרשים עולים - פותחו בפועל כמגרשים נמוכים מהכביש. לפיכך במגרשים 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017 נוצר קושי במימוש הזכויות, בגובה המבנה, קומת מסד מתחת למפלס הכניסה, מיקום חניות (ביחס למגרש יורד) וכיו"ב. כמו כן התבקש גם לאפשר תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר בכל מגרש מגורים וכן לבטל את מגבלת שטח הקומה העליונה של המבנה שנקבעה עד 75 מ"ר.

להלן הזכויות המאושרות:

מגרשים יורדים - 1001, 1007 - 1009, 1028, 1033, 1035:

-שטחי בניה: 170 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שרות, סה"כ 190 מ"ר;

-תכסית: 35%;

-גובה המבנה 2 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומה אחת מתחתיה (כולל קומת מסד) ועד 7.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

-קווי הבנין: 3 מ' בכל החזיתות; תתאפשר בניית מחסן/ תעסוקה בחלל שמתחת לחניה במידה והמגרש נמוך מהכביש בהפרש הגדול מ 2.5 מ'.

מגרשים עולים - 1010 - 1017, 1019, 1021, 1025, 1027, 1038, 1039, 1041 - 1044, 1047:

-שטחי בניה: 170 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שרות + 30 מ"ר עבור חניה מקורה, סה"כ 220 מ"ר;

-תכסית: 40%;

-גובה המבנה עד 3 קומות (כולל קומת מסד) ועד 10 מ', הגובה ימדד במרכז חזית המגרש עד חלק הבנין הגבוה ביותר.

-קווי הבנין: 3 מ' בכל החזיתות; תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס.

ואלה השינויים המוצעים:

1. תוספת של 50 מ"ר לסך שטחי הבניה העיקריים המותרים במגרש ובכך סה"כ השטח העיקרי יסתכם ב- 220 מ"ר + שירות ע"פ סוג המגרש.

2. הגדלת התכסית ל- 45%, במקום 40% במגרשים עולים, ובמקום 35% במגרשים יורדים.

3. ביטול הוראה המגבילה את שטח הקומה העליונה ל- 75 מ"ר.

בנוסף, בכדי לאפשר בנייה במגרשים 1010-1017 כמגרשים יורדים, מבלי לפגוע בזכויות הבניה שלהם, התוכנית מציעה את השינויים הבאים במגרשים:

1. העברת 30 מ"ר שטחי שירות אשר הוגדרו לחניה מתחת לכניסה הקובעת - אל מעל הכניסה הקובעת, תוך העברת הזכויות לשטח שירות אחר.

2. קביעת גובה המבנה ל- 7.5 מ', 2 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומה אחת מתחתיה. (בדומה למגרשים היורדים).

במקביל הישוב מקדם הנחיות מרחביות לשכונה. ההנחיות המוצעות בעיקרן נוגעות לאופי העיצוב של חוץ המבנה ופיתוח המגרש והנראות שלו ביחס לרחוב. לאור זאת, התוכנית מתייחסת להנחיות המרחביות המאושרות ו/או העתידיות, וקובעת כי במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין ההנחיות המרחביות התקפות, יגברו הוראות תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מצפה אבי"ב- תוספת זכויות ל- 30 מגרשים		
מספר התכנית	205-1134907	
שטח התכנית	14.499 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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), 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

משגב	מרחב תכנון מקומי
219684	קואורדינאטה X
748510	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה חדשה בדרום הישוב מצפה אבי"ב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: מצפה אבי"ב

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1028		מצפה אבי"ב
	1013		מצפה אבי"ב
	1030		מצפה אבי"ב
	1042		מצפה אבי"ב
	1044		מצפה אבי"ב
	1041		מצפה אבי"ב
	1009		מצפה אבי"ב
	1029		מצפה אבי"ב
	1008		מצפה אבי"ב
	1021		מצפה אבי"ב
	1035		מצפה אבי"ב
	1017		מצפה אבי"ב
	1038		מצפה אבי"ב
	1010		מצפה אבי"ב
	1014		מצפה אבי"ב
	1015		מצפה אבי"ב
	1011		מצפה אבי"ב
	1012		מצפה אבי"ב
	1047		מצפה אבי"ב
	1001		מצפה אבי"ב
	1032		מצפה אבי"ב
	1019		מצפה אבי"ב
	1033		מצפה אבי"ב
	1039		מצפה אבי"ב
	1025		מצפה אבי"ב
	1043		מצפה אבי"ב
	1007		מצפה אבי"ב
	1016		מצפה אבי"ב
	1031		מצפה אבי"ב
	1027		מצפה אבי"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18558	מוסדר	חלק		14-15, 60

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1001, 1007 - 1017, 1019, 1021, 1025, 1027 - 1033,	205-0416610
1035, 1038 - 1039, 1041 - 1044, 1047	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2019		11537	8269	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 205-0416610. הוראות תכנית 205-0416610 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	205-0416610
08/07/2010		3833	6105	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17924 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17924
21/08/2002		3705	5104	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12483 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12483
30/06/1996		3839	4423	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 234 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 234
29/04/1990			3761	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4765. הוראות תכנית ג/ 4765 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 4765



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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 13 29/03/2023	דניאל כהנא	29/03/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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	אבי שפיגל (1)			מצפה אבי"ב		100 1			avispiegel1@gmail.com
	פרטי	בן קליין (1)			מצפה אבי"ב		100 7			Benkleinn@gmail.com
	פרטי	סיון קליין (1)			מצפה אבי"ב		100 7			Benkleinn@gmail.com
	פרטי	שיר ברקוביץ (1)			מצפה אבי"ב		100 8			shir.berko@gmail.com
	פרטי	יותם מאיר (1)			מצפה אבי"ב		100 8			shir.berko@gmail.com
	פרטי	עומרי ישראל (1)			מצפה אבי"ב		100 9			hadudaim@gmail.com
	פרטי	יובל נוימן (1)			מצפה אבי"ב		101 0			noyman1357@gmail.com
	פרטי	לירון וקסמן כרסנטי (1)			מצפה אבי"ב		101 1			carsnti.yoav@gmail.com
	פרטי	יואב כרסנטי (1)			מצפה אבי"ב		101 1			carsnti.yoav@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מור מרדכי כל טוב (1)			מצפה אבי"ב		101 2			morkt13@g mail.com
	פרטי	אראל טילבור (1)			מצפה אבי"ב		101 2			morkt13@g mail.com
	פרטי	אדם לוי (1)			מצפה אבי"ב		101 3			zoharbahalu l@gmail.co m
	פרטי	זהר לוי (1)			מצפה אבי"ב		101 3			zoharbahalu l@gmail.co m
	פרטי	דור גרוסמן (1)			מצפה אבי"ב		101 4			ddorgrosma n@gmail.co m
	פרטי	זואי אברהם (1)			מצפה אבי"ב		101 4			ddorgrosma n@gmail.co m
	פרטי	דניאל מן (1)			מצפה אבי"ב		101 5			gilifai@gm ail.com
	פרטי	גילה גיטלה פייביש (1)			מצפה אבי"ב		101 5			gilifai@gm ail.com
	פרטי	אלעד שלום דהאן (1)			מצפה אבי"ב		101 6			eladahan@g mail.com
	פרטי	מאיה דהאן (1)			מצפה אבי"ב		101 6			eladahan@g mail.com
	פרטי	ניר משה לוי (1)			מצפה אבי"ב		101 7			Nirlevy1986 @gmail.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רעיה גורדון לוי (1)			מצפה אבי"ב		101 7			Nirlevy1986@gmail.com
	פרטי	איתי אדרי (1)			מצפה אבי"ב		101 9			edritay@gmail.com
	פרטי	נגה מוסקוביץ אדרי (1)			מצפה אבי"ב		101 9			edritay@gmail.com
	פרטי	שחר נחום (1)			מצפה אבי"ב		102 1			Ori131994@gmail.com
	פרטי	אורי שר (1)			מצפה אבי"ב		102 1			Ori131994@gmail.com
	פרטי	אוהד מאיר (1)			מצפה אבי"ב		102 5			ohadmeier@gmail.com
	פרטי	טל מאיר (1)			מצפה אבי"ב		102 5			ohadmeier@gmail.com
	פרטי	חן חנוך לוקס (1)			מצפה אבי"ב		102 7			diklas12@gmail.com
	פרטי	דיקלה לוקס (1)			מצפה אבי"ב		102 7			diklas12@gmail.com
	פרטי	גיא נוידורפר (1)			מצפה אבי"ב		102 8			Guy_N@bermad.com
	פרטי	רעות נוידורפר (1)			מצפה אבי"ב		102 8			Guy_N@bermad.com
	פרטי	גל ביתאן (1)			מצפה אבי"ב		102 9			galbit33@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שחף אוזן ביתאן (1)			מצפה אבי"ב		102 9			galbit33@g mail.com
	פרטי	נועה סלע (1)			מצפה אבי"ב		103 0			gur@cocha v-h.co.il
	פרטי	שחר ליבנה (1)			מצפה אבי"ב		103 1			padlubne@ gmail.com
	פרטי	עדי ליבנה (1)			מצפה אבי"ב		103 1			padlubne@ gmail.com
	פרטי	אפק שגיב (1)			מצפה אבי"ב		103 2			rachelzelig @gmail.co m
	פרטי	רחל שגיב (1)			מצפה אבי"ב		103 2			rachelzelig @gmail.co m
	פרטי	יוסי בן שמעון (1)			מצפה אבי"ב		103 3			yosibsh@g mail.com
	פרטי	שרון בן שמעון (1)			מצפה אבי"ב		103 3			yosibsh@g mail.com
	פרטי	אביב קראוס (1)			מצפה אבי"ב		103 5			avivweiss@ gmail.com
	פרטי	גל קראוס (1)			מצפה אבי"ב		103 5			avivweiss@ gmail.com
	פרטי	סהר אברהם (1)			מצפה אבי"ב		103 8			saharli241@ gmail.com
	פרטי	מוריאל פלצקר (1)			מצפה אבי"ב		103 8			saharli241@ gmail.com
	פרטי	מנשה כהן (1)			מצפה אבי"ב		103 9			meny35@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	קרנית כהן (1)			מצפה אבי"ב		103 9			meny35@g mail.com
	פרטי	שקד לב (1)			מצפה אבי"ב		104 1			ravit.lev@fl ex.com
	פרטי	עינב טל שפיגל (1)			מצפה אבי"ב		104 2			shpigelshl@ gmail.com
	פרטי	שלומי שפיגל (1)			מצפה אבי"ב		104 2			shpigelshl@ gmail.com
	פרטי	תומר פלגר (1)			מצפה אבי"ב		104 3			tomerf111@ gmail.com
	פרטי	טל כהן פלגר (1)			מצפה אבי"ב		104 3			tomerf111@ gmail.com
	פרטי	אביעד ואתורי (1)			מצפה אבי"ב		104 4			aviadvaturi1 4@gmail.co m
	פרטי	נגה ואתורי (1)			מצפה אבי"ב		104 4			aviadvaturi1 4@gmail.co m
	פרטי	ערן שמש (1)			מצפה אבי"ב		104 7			eran480@g mail.com
	פרטי	שירי חיה שמש (1)			מצפה אבי"ב		104 7			eran480@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

1.8.2 יזם

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	יוסף עווד	1356		שפרעם	(2)		054-2118816		Awadsurvey@gmail.com

(1) כתובת: א.ת. תרדיון משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 6288.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 הוראות בניה במגרשי המגורים הנכללים בתוכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 50 מ"ר בכל אחד ממגרשי המגורים, כך שסה"כ השטח העיקרי למגורים יסתכם ב- 220 מ"ר/מגרש.

ב. הגדלת התכסית ל- 45% במקום 40% במגרשים עולים ובמקום 35% במגרשים יורדים.

ג. ביטול הוראה המגבילה את שטח הקומה עליונה ל-75 מ"ר במבני המגורים.

ד. הגדרת אופן מדידת גובה המבנה ביחס למפלס הכניסה במגרשים יורדים.

ה. במגרשים 1010-1017 :

1. העברת 30 מ"ר שטחי שירות אשר הוגדרו לחניה ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת,

והעברתם לשטחי שירות אחרים.

2. קביעת גובה המבנה ל- 7.5 מ', 2 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומה אחת מתחתיה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1001, 1007, 1017, 1019, 1021, 1025, 1027, 1033, 1035, 1038, 1039, 1041, 1044, 1047

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1014, 1016, 1021, 1025, 1041
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1038
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1031

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	14,499	100
סה"כ	14,499	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	14,476.8	100
סה"כ	14,476.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים חד משפחתיים. ב. מחסנים ביתיים. ג. משרדים, קליניקות, גלריות וכד', לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את המתגוררים בדירה בלבד. ד. חניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בניה בקו בנין צידי אפס, ליצירת בית דו משפחתי בהסכמת 2 שכנים, בתנאי שהתכנון של כל שתי יחידות דיור הקשורות בקיר משותף יהיה מאוחד, והבקשות להיתרי הבניה של שני המבנים יוגשו באותו המועד. הבקשות יכללו תאום חזיתות המבנים, סוג הגגות וחומרי הגמר. במקרה כזה לא יותרו פתחים בקו בנין אפס. יותרו פתחים בקיר מקביל לשכן במרחק מינימלי של 3 מ' מקו המגרש המשותף.</p> <p>2. יותר מחסן כחלק אינטגרלי מן הבית במגבלות קווי הבניה הנקובים בטבלת זכויות ומגבלות בניה. בהסכמת השכן יותר להקים מחסן במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש הצידי והאחורי בשטח של עד 7 מ"ר. גובה מירבי 2.5 מ'. הניקוז ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן. חומרי גמר יהיו מאיכות גבוהה (מבניה קלה או קשיחה)</p> <p>3. במגרשים הגבוהים מהכביש בלבד תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס, במגבלות הרשומות בטבלת הזכויות (טבלה 5 במסמך זה), במשולב עם מבנה המגורים או בנפרד, מחומרי הבניה של המבנה ובהתאמה אדריכלית למבנה המגורים. הניקוז ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן. גובה מירבי 2.5 מ'.</p> <p>4. במגרשים הנמוכים מהכביש בהפרש הגדול מ 2.5 מ' יותר שימוש בחלל שמתחת לחניה למחסן או לתעסוקה במסגרת זכויות הבניה.</p> <p>5. תותר תעסוקה המשמשת את בעלי יחידת המגורים. השטח המיועד לתעסוקה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, כחלק מבית המגורים. לא יותרו מלאכות ושימושי תעסוקה שהיקפם או אופיים עלולים להוות מטרד לסביבה, כולל מטרדי רעש, לבתי המגורים השכנים, או להפרעה לתנועת הרכב בכביש או לתנועת הולכי הרגל. לא יותר אחסון של חומרי גלם כלשהם. בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, וכן פתרון חניה מלא לשביעות רצון הועדה המקומית. יותר שילוט להכוונה לתעסוקה הביתית בגודל שלא יעלה על 30X50 ס"מ.</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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
3	3	3	3	0	(4) 3	(3) 10	1	45	(2) 270	(1) 30		20	220	450	מגורים א'	1019, 1021, 1025, 1027, 1038, 1039, 1041, 1042 - 1044, 1047	
3	3	3	3	(4) 1	(4) 2	(5) 7.5	1	45	(2) 240			20	220	450	מגורים א'	1001, 1007 - 1009, 1028 - 1033, 1035	
3	3	3	3	(4) 1	(4) 2	(5) 7.5	1	45	(2) 270			50	220	450	מגורים א'	1010 - 1017	

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

הוראות טבלה 5:

- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- גובה מבנה ימודד מרצפת הכניסה הקובעת עד חלק הבניין הגבוה ביותר, למעט אזור המדרגות, מסתור דוד שמש, ומתקנים טכניים.
- תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי אפס או בקו בניין קדמי וצידי אפס בשטח מירבי של 30 מ"ר, במגבלות הרשומות בסעיף 4.1.2. במגרשים הגבוהים מהכביש, לא יותר כל שימוש מלבד חניה מקורה לשטחים אלו. במגרשים הנמוכים מהכביש לא תותר חניה מקורה בקו בניין 0.
- תותר בניה בקו צידי אפס, במגבלות הרשומות בסעיף 4.1.2, ליצירת בית דו משפחתי.
- יותר מחסן בקו בנין וצידי אחורי אפס, במגבלות הרשומות בסעיף 4.1.2.

ו. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בנין הקטנים מהרשום בטבלה לעיל, לצורך שימור עצים בוגרים קיימים, כאשר הקטנה כזו תהיה חייבת באישור השכן הגובל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחניה מקורה בלבד.

(2) שטחי בניה לכל מגרש. יותר לתעסוקה שטח מירבי של 40 מ"ר כחלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש.

(3) גובה המבנה ימדד ממפלס הכביש במרכז חזית המגרש עד חלק הבניין הגבוה ביותר, למעט אזור המדרגות, מסתור דוד שמש ומתקנים טכניים. הגבהת המבנה מעל המותר או תוספת קומה יהוו סטייה ניכרת.

(4) כולל קומת מסד.

(5) מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס ה- 0.00 שיקבע בהיתר עבודות עפר של השכונה. גובה המבנה ימדד ממפלס זה ועד החלק הגבוה ביותר, למעט איזור המדרגות, מסתור דוד שמש ומתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

כל הוראות תוכנית מס' 205-0416610, החלות על המגרשים הכלולים בתוכנית זו ושלא שונו מכח תוכנית- זו ממשיכות לחול.

6.2**הנחיות מיוחדות**

במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין ההנחיות המרחביות התקפות, יגברו הוראות תוכנית זו.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תכנית בינוי :

א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 לפחות, על ידי הוועדה המקומית, לכל התכנית או לחלק משטחה בתיאום עם הוועדה המקומית. התכנית תתבסס על עקרונות הנספחים שצורפו לתכנית המאושרת 205-0416610.

2 תכנית פיתוח / עבודות עפר :

א. תכנית פיתוח מגרש תכלול בין היתר את הנושאים הבאים : כל הגבהים הסופיים בהתייחס לטופוגרפיה לסביבה ולכבישים מסביב ; סימון גובה כניסות ; פתרונות ניקוז, שימור והחדרה של נגר עילי ; גובה עליון של קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים ; שטחי גינון, שטחים מרוצפים, פתרונות חיבורי תשתית, מיקום מתקני אשפה ופתרון חניה.

ב. תנאי למתן היתר בניה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי עודפי עפר, ככל שיהיה תאסר חציבה/ שפיכה של עפר/ פסולת בניין מחוץ לקווי הדיקור. יותרו מערומי עפר זמניים במגבלות הרשומות בסעיף 6.6.

ג. תנאי למתן היתרי בניה מכח התכנית הנו עריכת סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני, עפ"י ההנחיות המפורטות במסמך הנחיות של מנהל התכנון בנושא זה יום 10.04.2014 ולפעול בהתאם לתוצאותיו.

ד. תנאי למתן היתר בניה קביעת 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.

6.4**עיצוב פיתוח ובינוי**

א. הטיפול בגגות, במעטפת הבניינים ובשטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.

ב. חומרי הגימור יהיו מחומרים עמידים ובאיכות טובה ויסומנו ע"ג הבקשה להיתר. יותרו צבעים בהירים בלבד, כגון לבן, צבעי אדמה בהירים וכד'.

ג. יותרו גגות שטוחים בלבד. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים חמים וקולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית. גובה מרבי למסתור 2 מ' מעל מישור הגג הבנוי.

ד. מיקומם של מתקנים כגון : מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, מזוגני

6.4

עיצוב פיתוח ובינוי

אוויר וכד' יסומן בבקשה להיתר בניה באופן שיבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י הענין.

ה. במגרשים יתוכננו תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגובה 0.5-3.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 1.5 מ'.

ו. בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 2 מ'.

ז. קירות תומכים בגבולות המגרש ייבנו בציפוי אבן טבעית (אבן לקט). פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.

ח. מסלעה בגבולות המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.

ט. קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית).

י. מעל הקירות התומכים והמסלעות יותקנו מעקות בטיחות ו/או גדרות כנדרש עפ"י החוק. הגדר לא תהיה אטומה.

יא. תנאי לקבלת היתר איכלוס- השלמת פרטי התימוך (קירות תומכים, מסלעות וכו') עפ"י היתר הבניה.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, קיומו של חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות ההמקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

ב. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ג. ניקוז:

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

2. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים יהיה ביצוע של מתקני ויסות בנפחים המוצעים בנספח הניקוז, תכניות לביצוע יעברו חו"ד נוספת של רשות ניקוז.

3. תכנון רומי שצ"פים וחצרות יהיה מעל רומי נתיבי הניקוז הסמוכים לבניינים.

4. תמנע הזרמה של הנגר לכיוון הבתים על ידי אבני שפה, הגבהת מדרכה ואמצעים אחרים אשר יובילו את הנגר אל המקומות המוסדרים לכך.




5. קירות התמך יכללו פתחי ניקוז לגלישת עודפי המים על מנת למנוע עליה בלחץ המים על הקירות.

6. עודפי המים יגלשו מהחצר אל המדרכה וינוקזו דרך מערכת האיסוף העירונית.

7. ניקוז החצרות הפונות אל השטח הפתוח בהיקף השכונה יהיה ניקוז ספונטני (ללא תיעול), כך שחצרות אלה ינוקזו דרך פתחי הניקוז בקירות הכובד החיצוניים.

8. שטחים אטומים ירושתו ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר.

9. יש למנוע בתכנון הכביש מצב בו מים יכולים להישפך מהכביש אל החצרות, תופעה שעלולה להתקבל לדוגמא על ידי הנמכה מקומית של המדרכה.

	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ד. שימור נגר עילי:</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תוכנית זו כפופה לנספח שמירה על עצים בוגרים של תוכנית מאושרת מס' 205-0416610 מצפה אבי"ב - תוכנית מפורטת לישוב.</p> <p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>א. תכנית זו כפופה ל"נספח שמירה על עצים בוגרים" של תוכנית מאושרת מס' 205-0416610 (מצפה אבי"ב - תוכנית מפורטת לישוב) הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, להעתקה וכריתה. הנספח חל על כל תחום תוכנית זו והינו מסמך מחייב וחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.</p> <p>ב. בעת הגשת תוכניות בינוי ופיתוח לשלבים השונים בתוך התוכנית, יוגשו סקרי עצים מעודכנים למועד הביצוע בכל אחד מהשלבים.</p> <p>ג. בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה תצורף לבקשה תכנית בק"מ 1:250 בה יסומן המיקום המדויק ופרטי העצים הקיימים בשטח.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>ב. ההעתקה תלווה באגרונום המומחה בתחום ולאחר קבלת מפרט העתקה.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p>

שמירה על עצים בוגרים**6.6**

6 שטחים ציבוריים פתוחים :

- א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
 ב. שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
 ג. מחצית מהשטחים המרוצפים בשצ"פ חייבים בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים.

7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :

- במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

חומרי חפירה ומילוי**6.7**

- א. מיקום שטחי עירום הביניים ומיקום גריסת חומרים באתר יתואמו מול הרשות המקומית והיחידה הסביבתית, תוך ציון נפח וגובה ערימות מקסימלי לאחסון.
 ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הצגת קבלות לועדה המקומית מאתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחו, ככל שיהיו. ג. יוגש לועדה המקומית מסמך המציין את האמצעים שיינקטו למניעת מפגעי רעש ואבק כתוצאה מפעילות הגריסה, ככל שתהיה.
 ד. מגרסות הפועלות באתר יעמדו בתנאים לרשיון עסק של מגרסות.
 ה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוכנית זו הינה חלק קטן מתוכנית 205-0416610 ועל כן היא כפופה לשלבויות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.