

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גמ/17816

שם תוכנית: הגדלת שטחי בניה ושינוי קווי בניין, מצפה אביב

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: וועדה מקומית "משגב"

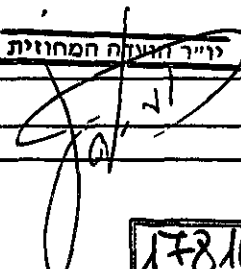
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה: מתן תוקף

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 17816  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 12.1.10 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הוועדה המחוזית



הודעה על אישור חכירה מס' 17816  
 מורסמי נילקו הפרסומים מס' .....  
 מיום .....

**דברי הסבר לתוכנית**

לייר
------

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הגדלת שטחי בניה ושינוי קווי בניין, מצפה אביב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
גמ/17816	מספר התוכנית		
803 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
1 פברואר, 2010	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	לפי סעיף <sup>14</sup> בחוק היתרים או הרשאות		

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
 עמוד 3 מתוך 12  
 01/02/2010

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 מתנלים כלליים מרחב תכנון מקומי וועדה מסומית "משגב"

קואורדינטה X 749025  
קואורדינטה Y 219175

1.5.2 תיאור מקום אזור המגורים ביישוב מצפה אביב

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית "משגב"

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב מצפה אביב

שכונה לייר  
רחוב לייר  
מספר בית מגרש 231

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19957	• מוסדר	• חלק מהגוש	14	54

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים מספר גוש

לייר	מספר גוש ישן
------	--------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות מספר מגרש/תא שטח

234 ג/במ	מספר תוכנית	231	מספר מגרש/תא שטח
----------	-------------	-----	------------------

1.5.8 מהחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
234 ג/במ	• שינוי		4423	30-06-1996

**1.7 מסמלי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דניאל כהנא	14 נובמבר, 07		12		מחייב	הוראות התוכנית
		דניאל כהנא	14 נובמבר, 07	1		1 250	מחייב	תשריט התוכנית
		דניאל כהנא	9 יולי, 2008	1 כולל בתשריט		1 200	מחייב	נספח בינוי

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תיגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים ויגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש החזקות

דוא"ל / חש"ת (תק"ח)	דוא"ל	מסך	טלפני	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
		077-5183598	054-2183599	077-5183599	מזמרה אריב ד' 3 משגב 20187		רשות מקומית			אילן פלג	

1.8.2 זום במפעל

דוא"ל	מסך	טלפני	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
	077-5183598	054-2183599	077-5183599	מזמרה אריב ד' 3 משגב 20187		רשות מקומית			אילן פלג	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מסך	טלפני	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר	נעל הקרקע	תלכר
irafranchon@mm.gov.il	6560521	077-5183598	077-5183599	580 יבנה עילית 17105		רשות מקומית מחוז צפון			מנהל נזק שקו ישראל			
	077-5183598	054-2183599	077-5183599	תחנה אריב ד' 3 משגב 20187					אילן פלג			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מסך	טלפני	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
danny@banka.ac.com	9991121		04-9990321	א' תודיין ד' 3 משגב 20179		רשות מקומית	78363	055566640	דניאל כהנא		ערים
ronsa@harakonline.net	9990006		04-9991010	א' תודיין ד' 3 משגב 20179			844		רוני שניידר		מדד מטמז

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

- א. הגדלת זכויות בניה.
- ב. שינוי קווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תוספת שטחים עיקריים של 90 מ"ר.
- ב. שינוי של קווי בניין בהתאם לקונטור המבנה הקיים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם: 0.803 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	200	+ 90	290		
	מסי יחיד	1	0	1		

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	231	
דרך משולבת	2	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>שימושים</b>	
א.	עפ"י המפורט בתכנית נ/במ 234 שבתוקף למעט זכויות הבניה
ב.	זכויות הבניה- עפ"י טבלת זכויות בניה
<b>הוראות</b>	
	א.

<b>4.2 שם ייעוד: תחם משולבת</b>	
<b>שימושים</b>	
א.	עפ"י המפורט בתכנית נ/במ 234 שבתוקף
<b>הוראות</b>	
	א.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחורי	קווי בנין (מטר) (1)		מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (מ"ר)	מספר יחיד	הכסות (מ"ר)	אחורי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			שטח מועדי (מ"ר)	גודל מועדי (מ"ר)	מס' הת שטח	יעוד
	שטח	קדמי								צדדי	מחוזת מותרת	מחוזת מותרת				
אחורי <td>1 <td>1 <td>1 <td>1 <td>6.30 (2) <td>---</td> <td>1 <td>245 <td>48.74% <td>38</td> <td>120</td> <td>---</td> <td>680</td> <td>231</td> <td>א</td> <td>מגורים</td> </td></td></td></td></td></td></td></td>	1 <td>1 <td>1 <td>1 <td>6.30 (2) <td>---</td> <td>1 <td>245 <td>48.74% <td>38</td> <td>120</td> <td>---</td> <td>680</td> <td>231</td> <td>א</td> <td>מגורים</td> </td></td></td></td></td></td></td>	1 <td>1 <td>1 <td>6.30 (2) <td>---</td> <td>1 <td>245 <td>48.74% <td>38</td> <td>120</td> <td>---</td> <td>680</td> <td>231</td> <td>א</td> <td>מגורים</td> </td></td></td></td></td></td>	1 <td>1 <td>6.30 (2) <td>---</td> <td>1 <td>245 <td>48.74% <td>38</td> <td>120</td> <td>---</td> <td>680</td> <td>231</td> <td>א</td> <td>מגורים</td> </td></td></td></td></td>	1 <td>6.30 (2) <td>---</td> <td>1 <td>245 <td>48.74% <td>38</td> <td>120</td> <td>---</td> <td>680</td> <td>231</td> <td>א</td> <td>מגורים</td> </td></td></td></td>	6.30 (2) <td>---</td> <td>1 <td>245 <td>48.74% <td>38</td> <td>120</td> <td>---</td> <td>680</td> <td>231</td> <td>א</td> <td>מגורים</td> </td></td></td>	---	1 <td>245 <td>48.74% <td>38</td> <td>120</td> <td>---</td> <td>680</td> <td>231</td> <td>א</td> <td>מגורים</td> </td></td>	245 <td>48.74% <td>38</td> <td>120</td> <td>---</td> <td>680</td> <td>231</td> <td>א</td> <td>מגורים</td> </td>	48.74% <td>38</td> <td>120</td> <td>---</td> <td>680</td> <td>231</td> <td>א</td> <td>מגורים</td>	38	120	---	680	231	א	מגורים

5.1 מצב מוצע:

הערות  
 (1) שטחי השרות יהיו בתואם לשטחי השרות המפורטים בהוראות תכנית ג/מ/234  
 (2) גובה הבניין יחושב במרחק האנכי בין הלצפה הנמוכה ביותר לבין הנקודה הגבוהה ביותר בתקרה.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**  
 תנאי למתן היתר בניה יהיה איטום מלא של החלל המסומן לאיטום בתכנית הבינוי.

**6.2 חניה**  
 עפ"י הוראות תכנית מס' גמ/234 שבתוקף

**6.3 חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או 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 חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות החשנאה במרווחים שבין קווי הבינוי לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

**6.4 איטום בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

א. לא ניתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל החיצוני מהכבל/מהמתקן	
---	3.0 מטר	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
---	2.0 מטר	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
---	5.0 מטר	ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
---	2.0 מטר	ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מטר	---	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מטר	---	ו. קו מתח על – עליון 400 ק"ו
---	0.5 מטר	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
---	3.0 מטר	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
---	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
---	1.0 מטר	י. ארון רשת
---	3.0 מטר	יא. שנאי על עמוד

ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ג. 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 בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני ביצוע עבודות חמירה או בניה יבדוק המבצע את קיומת האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר אישור מחברת החשמל.

ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

עליוף על או עליון או 3 מי מרמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ילא תביצע פעולה כיו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחיות יעה על הריתר המביקש או הפעולר אותה עומדים לבצע לפי העניין על אף האמור לעיל, בתרום תכנית מתאר רכיבעת יצוער למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתר על יעל עליון יחולו רוראות תכנית מתאר עבורם על אף האמור בכל תכנית, כל בנדר אי שימוש מביקשים בקרבת מתקני חשמל ייתרו בכפוף למגבלות הכרבעות בסעיף זר
---

<b>6.5</b> <b>מיס</b>	עפ"י רוראות תכנית מס נ/במ/234 שבתוקף
-----------------------	--------------------------------------

<b>6.6</b> <b>ביוב</b>	עפ"י רוראות תכנית מס נ/במ/234 שבתוקף
------------------------	--------------------------------------

<b>6.7</b> <b>ניקוז</b>	עפ"י רוראות תכנית מס נ/במ/234 שבתוקף
-------------------------	--------------------------------------

<b>6.8</b> <b>אשפה</b>	עפ"י רוראות תכנית מס נ/במ/234 שבתוקף
------------------------	--------------------------------------

<b>6.9</b> <b>הפקעות</b>	עפ"י רוראות תכנית מס נ/במ/234 שבתוקף
--------------------------	--------------------------------------

<b>6:10</b> <b>רישום</b>	עפ"י רוראות תכנית מס נ/במ/234 שבתוקף
--------------------------	--------------------------------------

<b>6.11</b> <b>חלוקה</b>	עפ"י רוראות תכנית מס נ/במ/234 שבתוקף
--------------------------	--------------------------------------

<b>6.12</b> <b>היטל השבחה</b>	עפ"י רוראות תכנית מס נ/במ/234 שבתוקף
-------------------------------	--------------------------------------

<b>6.13</b> <b>פיקוד העורף</b>	לא יוצא ריתר בניה למבנר בשטח התוכנית אלא אם כן כליל בי מקלט אי ממייד בהתאם לתקנית ההתגוננות האזרחית
--------------------------------	---

<b>6.14</b> <b>כיבוי אש</b>	קבלת התחייבות ממבדשי הריתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעית רצונם, תהווה תנאי להוצאת ריתר בנדר
-----------------------------	--

## **7. ביצוע התוכנית**

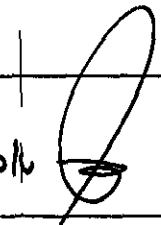
### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייר
כ"ה		

### **7.2 מימוש התוכנית**

לא יכוונטי

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
14.2.10	אילן באל		5714803	אילן פלג	מגיש התוכנית
14.2.10	אילן באל		5714803	אילן פלג	יזם בפועל יזם רבנותי
		מחוז צפון		מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
3.2.2010			055566640	אדריכל ימתכנו ערים דניאל כהנא	עורך התכנית

