

ועדה לתו"ב משגב
 26.12.2010
 1965 – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מש/מק/12487/3

שם תוכנית: יובלים – מגרש 145

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: משגב
 סוג תוכנית: איחוד וחלוקה בהסכמה

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו ישנה הסדרה של מצב שנוצר בפועל בשטח, כאשר בוצעה דרך גישה למגרש המרוחק מתחום התכנית, מזרחית לה, כך שנגסה בפינת המגרש נשוא התכנית בצידו הצפון מזרחי. על מנת להסדיר את המצב, נעשו חילופי שטחים בין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי הצמוד לו שבו תעבור הדרך. לצורך זאת תכנית זו מציעה איחוד וחלוקה עם המגרש הציבורי הסמוך, והחלפת שטחים.

בנוסף, עקב הצורה האי רגולרית של המגרש החדש, וצרכיו המיוחדים של הדייר החדש שידור במקום, מבקשים שינוי בקו בנין אחורי מ 4 מ' ל 3 מ', וכן הגדלת תכסית מ 35% ל 38% וכל זאת ללא כל שינוי בשטחים המאושרים למגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

יובלים – מגרש 145

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
(ומספר התוכנית)**

מש/מק/12487/3

מספר התוכנית

0.805 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01 מספר מהדורה בשלב

7.12.2010 תאריך עדכון המהדורה

• איחוד וחלוקה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן: 9.4.1

לפי סעיף בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמה.

סוג איחוד וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	משגב
		קואורדינטה X	225700
		קואורדינטה Y	753450
1.5.2	תיאור מקום	מגרש 145 במרכז הישוב יובלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית משגב
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	יובלים
		שכונה	
		רחוב	4
		מספר בית	145

יפורסם ברשומות

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19399	• מוסדר	• חלק מהגוש	31	20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון יובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
05/01/2004	י.פ. 5273	כל הוראות תכנית ג/12487 ימשיכו לחול, למעט המצוין בתכנית זו.	• כפיפות	ג/12487

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון משגב	תמר דה לה זרדה, אדריכלית ומתכנתת ערים	13.12.2009		13			מתייב	חוראות התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון משגב	תמר דה לה זרדה, אדריכלית ומתכנתת ערים	13.12.2009	1	1		1:500	מתייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין המתייבנים יגברו המסמכים המתייבנים לפני עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית										
1.8.1	שם פרטי / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה
גנסי / חלקות(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם לשות מקומית	שם תאגיד / שם לשות מקומית	מספר זרות <td>מספר זרות <td>שם פרטי / ומשפחה</td> </td>	מספר זרות <td>שם פרטי / ומשפחה</td>	שם פרטי / ומשפחה
				משגב		הועדה המקומית משגב				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם לשות מקומית	שם תאגיד / שם לשות מקומית	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה
Hochtery@netvision.net.il		052-8513378	04-9990874	משגב יובלים בנת 14 ד"ר משגב 20142		הועדה המקומית משגב + יעקב ללכטר								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם לשות מקומית	שם תאגיד / שם לשות מקומית	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה
				לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרות
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם לשות מקומית	שם תאגיד / שם לשות מקומית	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי / ומשפחה <td>שם פרטי / ומשפחה </td>	שם פרטי / ומשפחה
tzarda@gmail.com	04-8251307	052-2821800	א"ר 544 תיפה		מקומית		054619994	054619994	תמר דת ליה זרדה	אדריכל
almadd@netvision.net.il	04-9800018	054-5388495	מלפא רקפת 145 משגב 20175		מקומית		557625035	557625035	בוריס טאובין, א.ט. הנדסה - תכנון, יעץ ומדידות	מודדים
										מורד

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. איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעודי הקרקע בתכנית.
- ב. שינוי בקו בנין אחורי.
- ג. הגדלת התכסית ללא שינוי בשטחי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעודי הקרקע בתכנית.
- ב. שינוי במירווח בנין אחורי מ 5 מטר ל 3 מטר.
- ג. הגדלת תכסית מ 35% ל 38% ללא שינוי בשטחים המותרים לבניה.
- ד. אין שינוי ביתר הוראות התכנית המאושרת ג/ 12487.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	218.70	218.50	0	218.70	מ"ר	מגורים א'
	1	1	0	1	מס' יחיד	
				לי"ר	מ"ר	דיור מיוחד
				לי"ר	מס' יחיד	
				לי"ר	מ"ר	מסחר
				לי"ר	מ"ר	תעסוקה
				לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
				לי"ר	חדרים	תיירות /
				לי"ר	מ"ר	מלונאות

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח	שטח	תאי שטח	יעוד
		101	מגורים א'
		201	שטח ציבורי פתוח

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר לפי תרש"צ	
מחוזים	מ"ר	מחוזים	יעוד
90.56	729	90.56	729
9.44	76	9.44	76
100%	805	100%	805



4	יעודי קרקע ושימושים
----------	----------------------------

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים לרבות מחסן ציוד, חניה מקורה	
ב.		
ג.		
4.1.2	הוראות	
א.	קוי בנין	בתחום תכנית זו קו הבנין האחורי יהיה 3 מטר במקום 5 מטר.
ב.	תכסית	בתחום תכנית זו התכסית תהיה 38% במקום 35%
ג.	כללי	כל שאר ההוראות יהיו בהתאם למוגדר בהוראות תכנית ג/12487 ולפי תכנית ג/3692.

4.2	שם ייעוד: שטח צבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
א.	שטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל ומתקני משחק לילדים.	
ב.		
ג.		
4.2.2	הוראות	
א.	שטח צבורי פתוח	הכל על פי המוגדר בהוראות תכנית ג/12487 סעיף 6 לגבי שטח צבורי פתוח.
ב.		
ג.		

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

מספר קווי בנין (מטר)	קווי בנין ציד- ציד- שמאלי	קווי בנין ציד- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אפיקות צפופות (יח"ד) לדונם (טו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש מוצע (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מותח	מעל						סה"כ	שטחי בנייה			
בתחום לתוראות תכנית 12487/א															
3							38%				מגורים אי לפי ג/3692 בתחום לתוראות תכנית 12487/א		101	מגורים אי	

7.12.10

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 רישום**

על החוכר יהיה לערוך תיקון לפרצלציה הרשומה, על חשבונו, תוך פרק זמן של שמונה (8) חדשים.

6.2 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח: 201, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.3 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

<p>תאריך: 29/12/10</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: יעקב איכטר</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית משגב + יעקב ליכטר</p>		
<p>תאריך: 7.12.2010</p>	<p>חתימה: תמורה לה זרדה אדריכלות 41689 סל. 04-834112 </p>	<p>שם: תמורה לה זרדה, אדריכלית מתכננת ערים</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>יום בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: הועדה המקומית משגב</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל</p>		