

ב ת ק ר ל  
29.06.2014  
ועדה לתנ"כ משגב

תכנית מס' מש/מק/12487/6

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מש/מק/12487/6

שם תכנית: יובלים - שלב חרוב, מגרשים 446-454

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: משגב  
סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

במגרשי המגורים המוצעים, קיימים הפרשי גובה גדולים בין הדרך הסטוטורית למגרשי המגורים. על מנת לאפשר ניצול יעיל של שטח החלל שנוצר מתחת למשטחי החניה המוצעים, מבוקש במסגרת התכנית לאפשר שימוש בחלל שמתחת למשטח החניה גם למטרת שימוש תעסוקתי. שימוש המתאפשר במסגרת תכנית ג/12487 בייעוד מגורים אי (מוצע).

בנוסף, התכנית מגדילה את שטח התכסית במגרשים, על מנת לאפשר את ההוראות המוצעות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**      **שם התוכנית**      **יובלים - שלב חרוב, מגרשים 446-454**

**מספר התוכנית**      **מש/מק/12487/6**

**1.2 שטח התוכנית**      **6.315 אונס**

**1.3 מהדורות**      **שלב**      • מילוי תנאים למתן תוקף

**מספר מהדורה בשלב 1**

**תאריך עדכון המהדורה**      **23 יוני, 2014**

**1.4 סיווג התוכנית**      **סוג התוכנית**      • תוכנית מפורטת

יפורסם  
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

**לפי סעיף בחוק**      • סעיף 62 א(א) סעיף קטן: (5)

**היתרים או הרשאות**      • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**סוג איחוד וחלוקה**      • ללא איחוד וחלוקה.

**האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי**      • לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	משגב
		קואורדינטה X	225250
		קואורדינטה Y	753500
1.5.2	תיאור מקום		
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	לייר
		רחוב	לייר
		מספר בית	לייר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19276	• מוסדר	• חלק מהגוש		28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תכנית	מספר מגרש
12487/ג	446-454

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לייר
------

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
12487/ג	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12487 ממשיכות לחול.	י.פ. 5273	18/2/2004

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	דניאל כהנא	2013, דצמבר, 15		14	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	דניאל כהנא	2013, דצמבר, 15	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה 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 מגיש התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
<a href="mailto:sagifi@vaada-misav.org.il">sagifi@vaada-misav.org.il</a>	9990095		04-9990102	פארק תעשייה משגב ד.ג. משגב 20179	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
<a href="mailto:yuvalim@barak.net.il">yuvalim@barak.net.il</a>	9991270		04-9991086	יובלים ד.ג. משגב 20142	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.8.1 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
<a href="mailto:yuvalim@barak.net.il">yuvalim@barak.net.il</a>	04-9991270		04-9991086	יובלים ד.ג. משגב 20142	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
<a href="mailto:tzafontichmun@mimi.gov.il">tzafontichmun@mimi.gov.il</a>	6560521		6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
<a href="mailto:danny@danka-arc.com">danny@danka-arc.com</a>	9991321	050-7623242	9990321	פארק תעשייה משגב ד.ג. משגב 20179	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
<a href="mailto:atamadid@netvision.net.il">atamadid@netvision.net.il</a>	9800018		9800323	רקפת, ת.ד. 145 משגב, מינקוד : 20175	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

## 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

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. שינוי של הוראות אדריכליות בתכנית.  
 ב. שינוי של שטח תכסית בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. מתן אפשרות למיקום תעסוקה מתחת למשטח החניה.  
 ב. הגדלת שטח התכסית מ- 35% ל- 220 מ"ר בתנאי שהתכסית כוללת את שטחי התעסוקה או המחסן. ללא הקמת מחסן או תעסוקה מתחת למשטח החניה תישאר התכסית- 35%

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 6.315 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,823.6	0.0	1,823.6	מ"ר	מגורים-
		9	0.0	9	מס' יח"ד	עיקרי

### 3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	446-454	מגורים א'
	22	דרך מאושרת

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 מנוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
72.19	4.559	72.19	4.559
27.81	1.756	27.81	1.756
<b>100</b>	<b>6.315</b>	<b>100</b>	<b>6.315</b>
		↔	
יעוד		יעוד	
מגורים א'		מגורים א'	
דרך מאושרת		דרך מאושרת	
סה"כ		סה"כ	



**4 ייעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>

עפ"י הוראות תכנית ג/12487 – בייעוד מגורים א' (מוצע)

<b>4.2</b>	<b>הוראות</b>
------------	---------------

- א. עפ"י הוראות תכנית ג/12487  
 ב. בנוסף לאמור לעיל, יותר:
- 1) שימוש בחלל מתחת לחניה למטרת שימוש תעסוקתי (כמפורט בהוראות ג/12487), או כחדר עבודה של דיירי הבניין.  
 2) במידה וקיימים הפרשי מפלסים גדולים בין משטח החניה והמגרש, בסמכות הוועדה המקומית לאפשר מחסן בגובה גדול מ- 2.20 מ'

<b>4.2</b>	<b>דרך קיימת או מאושרת:</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י הוראות תכנית ג/12487
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	עפ"י הוראות תכנית ג/12487

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר) (2)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד ליו"ם נטו)	מספר יח"ד למגורש	תכנית (% משטח (1) מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה ב- %			שטח לבנייה		גודל מגורש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צנדי- צמאלי	צנדי	קדמי	מתחת						מעל	מתחת לבנייה	מעל לבנייה	שטחי כ"כ	הקובעות			
								220							446		
															447		
															448		
															449		
															450		מגורים א'
															451		
															452		
															453		
															454		

הערה:

- (1) התכנית כוללת את שטחי התעסוקה או המחסן. ללא הקמת מחסן או תעסוקה מתחת למשטח החניה תישאר התכנית- 35%
- (2) כמפורט בהוראות סעיף 4.1.2 בתכנית זו.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 כללי:

כל הוראות תכנית ג/12487 שלא שונו מכוח תכנית זו, ממשיכות לחול.

### 6.2 הנחיות לפיתוח מגרשים למגורים:

עפ"י הנחיות תכנית ג/12487 – מאושרת.

### 6.3 הנחיות נופיות לפיתוח שטחים פתוחים:

עפ"י הנחיות תכנית ג/12487 – מאושרת.

### 6.4 תשתיות

#### 6.4.1 מים:

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

#### 6.4.2 ניקוז:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. מגרשי המגורים ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

#### 6.4.3 ניקוז משמר נגר:

1. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:
  - א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
  - ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.
2. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

#### 6.4.4 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 6.4.5 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: מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
- ג. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

#### 6.4.6 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים 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 אורירי 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. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

#### 6.4.7 תקשורת וטלפון:

- א. כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות.
- ב. ארונות תקשורת יבוצעו לאורך דרכים ציבוריות בגבולות המגרשים ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. מיקומם יקבע בתאום עם אדריכל הנוף.
- ג. הארונות יבוצעו בגומחות בטון ו/או אבן להגנה מפני פגיעת מכוניות.

#### 6.4.8 תאורה:

קווי תאורת הרחובות יבוצעו באופן תת-קרקעי, והפנסים על עמודים עצמאיים ו/או במקרים של עמודי רשת חברת חשמל קיימים על עמודי הרשת.

#### 6.4.9 צוברי גז:

- א. יותר להקים צוברים עבור גז למבני המגורים.
- ב. מיקום צוברי הגז יפורט בבקשה להיתר בניה.

### 6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6.6 הוראות הג"א

רמת המיגון, אופייה ופרטיה יהיו עפ"י דרישות רשות פיקוד העורף.

### 6.7 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

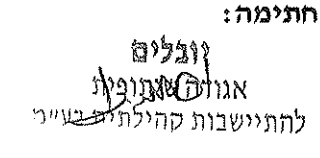
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		
ל"ר		

### 7.2 מימוש התוכנית

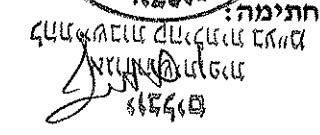
התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
30/06/2014		הוועדה המקומית "משגב"	
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
27.06.14		יובלים - ישוב קהילתי	
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
570025999	"אגודת יובלים - ישוב קהילתי"		

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
23.6.14		דניאל כהנא	
מספר ת"ז:	תאגיד:		
055566640	דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן עירוני		

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
27.6.14		יובלים - ישוב קהילתי	
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
570025999	יובלים - אגודת יובלים ש"מ"א, קהילתי ד"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		