

דברי הסבר לתכנית

התוכנית כוללת 12 מגרשי מגורים בישוב יעד, וכוללת את השינויים הבאים:

1. תוספת שטחים עיקריים של 50 מ"ר לכל אחד מהמגרשים הכלולים בתוכנית, מ- 188 מ"ר ל- 238 מ"ר.
2. הגדלת שטח התכנית מ 195 מ"ר ל 245 מ"ר בכל מגרש הכלול בתוכנית.
3. הסדרת קווי בנין בהתאם לקונטור המבנה הקיים בכל המגרשים למעט מגרש מס' 41.
4. שינוי קו בנין במגרש מס' 41.

כל שאר זכויות הבניה נשארות כפי שהוגדרו בתוכניות המאושרות החלות על כל מגרש ומגרש:

מגרשים 41 ו-99 לפי תוכנית ג/10080,

מגרשים 151, 153-156, 158, 166, 199, 208 לפי תוכנית ג/12442,

מגרש 258 לפי תוכנית ג/18317 אשר בה הוא רשום כמגרש מס' 421. מגרש זה הוגדר בתוכנית ג/12442

ומש/מק/12442/2 כמגרש מס' 258 וכן במערכת הועדה וחווה רמ"י, ושונה במסגרת תוכנית ג/18317. לצורך שמירת הרצף, מספרו עודכן חזרה ל 258.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
יעד, שינוי זכויות במג' 41, 99, 151, 153-156, 158, 166, 258, 208, 199		
מספר התכנית	205-0336164	
שטח התכנית	6.386 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מפורטת	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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
223373	קואורדינאטה X
753508	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: יעד

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19804	מוסדר	חלק	79	36, 38
19805	מוסדר	חלק		37, 39, 46
19940	מוסדר	חלק	21	8-9, 71, 84
21164	מוסדר	חלק	25	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
208, 199, 166, 158, 156 - 153, 151	12442/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



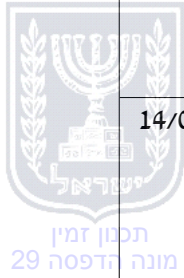
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18317 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18317
07/05/2005	3363	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12442 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12442
14/10/1999	200	4809	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10080 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10080



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 - הגדלה גליונות: 1-5		דניאל כהנא			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דניאל כהנא		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי: תרשימי חניה ומחסן לפי תוכניות ג/12442, ג/18317	30/04/2017	דניאל כהנא	27/04/2017	1		רקע	הוראות בינוי
לא		13/09/2016	דניאל כהנא	13/09/2016	1	1: 1250	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

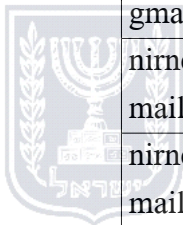
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוחאי אברני			יעד	יעד	154	050-9021550		Ya2a@inter.net.il
	פרטי	ענבל אברני			יעד	יעד	154	050-9021550		Ya2a@inter.net.il
	פרטי	אורי ברק			יעד	יעד	155	052-5676230		barakshiri@gmail.com
	פרטי	שירי ברק			יעד	יעד	155	052-5676230		barakshiri@gmail.com
	פרטי	נועם דטנר			יעד	יעד	199	052-4286566		noam.datner@gmail.com
	פרטי	סמדר דטנר			יעד	יעד	199	052-4286566		noam.datner@gmail.com
	פרטי	אורי יצקר			יעד	יעד	153	050-6227884		uri.yatzkar@gmail.com
	פרטי	קרן יצקר			יעד	יעד	153	050-6227884		uri.yatzkar@gmail.com
	פרטי	דניאל כץ			יעד	יעד	41	050-9099595		danielj_katz@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רוזן כץ			יעד	יעד	41	050-9099595		danielj_katz@yahoo.com
	פרטי	גל עמר			יעד	יעד	258	054-4486708		amit.makom.tov@gmail.com
	פרטי	עמית עמר			יעד	יעד	258	054-4486708		amit.makom.tov@gmail.com
	פרטי	ליאורה פינסקי			יעד	יעד	99	052-8610888		TzviP@yaaad.org.il
	פרטי	צבי פינסקי			יעד	יעד	99	052-8610888		TzviP@yaaad.org.il
	פרטי	איתן פרץ			יעד	יעד	166	054-6622044		eperez1@bezeqint.net
	פרטי	שרון פרץ			יעד	יעד	166	054-6622044		eperez1@bezeqint.net
	פרטי	אילת רוטר			יעד	יעד	208	052-4291395		ofer.rotter@gmail.com
	פרטי	עופר רוטר			יעד	יעד	208	052-4291395		ofer.rotter@gmail.com
	פרטי	יעקב רום			יעד	יעד	158	04-9902171		kobir@scd.co.il
	פרטי	תכלת רום			יעד	יעד	158	04-9902171		kobir@scd.co.il
	פרטי	גלית רוז			יעד	יעד	151	054-7885047		raz.yaniv@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יניב רוז			יעד	יעד	151	054-7885047		raz.yaniv@gmail.com
	פרטי	נטע שליין			יעד	יעד	156	054-8027513		nirnetas@gmail.com
	פרטי	ניר שליין			יעד	יעד	156	054-8027513		nirnetas@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוחאי אברני			יעד	יעד	154	050-9021550		Ya2a@inter.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mami.gov.il
חוכר	יוחאי אברני			יעד	יעד	154	050-9021550		Ya2a@inter.net.il
חוכר	ענבל אברני			יעד	יעד	154	050-9021550		Ya2a@inter.net.il
חוכר	אורי ברק			יעד	יעד	155	052-5676230		barakshiri@gmail.com
חוכר	שירי ברק			יעד	יעד	155	052-5676230		barakshiri@gmail.com
חוכר	נועם דטנר			יעד	יעד	199	052-4286566		noam.datner@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
noam.datner@gmail.com		052-4286566	199		יעד			סמדר דטנר	חוכר
uri.yatzkar@gmail.com		050-6227884	153		יעד			אורי יצקר	חוכר
uri.yatzkar@gmail.com		050-6227884	153		יעד			קרן יצקר	חוכר
danielj_katz@yahoo.com		050-9099595	41		יעד			דניאל כץ	חוכר
danielj_katz@yahoo.com		050-9099595	41		יעד			רוזן כץ	חוכר
amit.makom.tov@gmail.com		054-4486708	258		יעד			גל עמר	חוכר
amit.makom.tov@gmail.com		054-4486708	258		יעד			עמית עמר	חוכר
TzviP@yaad.org.il		052-8610888	99		יעד			ליאורה פינסקי	חוכר
TzviP@yaad.org.il		052-8610888	99		יעד			צבי פינסקי	חוכר
eperez1@bezeqint.net		054-6622044	166		יעד			איתן פרץ	חוכר
eperez1@bezeqint.net		054-6622044	166		יעד			שרון פרץ	חוכר
ofer.rotter@gmail.com		052-4291395	208		יעד			אילת רוטר	חוכר
ofer.rotter@gmail.com		052-4291395	208		יעד			עופר רוטר	חוכר
kobir@scd.co.il		04-9902171	158		יעד			יעקב רום	חוכר
kobir@scd.co.il		04-9902171	158		יעד			תכלת רום	חוכר
raz.yaniv@gmail.com		054-7885047	151		יעד			גלית רז	חוכר

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
raz.yaniv@gmail.com		054-7885047	151		יעד			יניב רז	חוכר
nirnetas@gmail.com		054-8027513	156		יעד			נטע שליין	חוכר
nirnetas@gmail.com		054-8027513	156		יעד			ניר שליין	חוכר

(1) כתובת: ת.ד. 580.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
danny@danka-arc.com	04-9991321	04-9990321		(1)		דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ		דניאל כהנא	עורך ראשי	
ronisn@013.net	04-9990006	04-9991010		(2)			844	רוני שניידר	מודד	מודד

(1) כתובת: א.ת. תרדיון.

(2) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.נ. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרשים.
- הגדלת התכסית המותרת.
- שינוי והסדרת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שטח לבניה של 50 מ"ר אשר תכלול במניין השטחים העיקריים של כל מגרש.
- הגדלת התכסית המותרת ל 245 מ"ר בכל המגרשים/
- הסדרת קווי בנין במגרשים 99,151,153-156,158,166,199,208,258 בהתאם לבנייה קיימת.
- שינוי חלקי של קו בנין צידי שמאלי במגרש 41 מ-3 מ' ל-1 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	6.386
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12			12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,893		+600	2,293	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	258, 208, 199, 166, 158, 156 - 153, 151, 99, 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ביוב	מגורים א'	208

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	6,386	100
סה"כ	6,386	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	6,386.4	100
סה"כ	6,386.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 שישמשו 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>במגרשים 151, 153-156, 158, 166, 199, 208 ו-258, שטח התעסוקה לא יעלה על 20 מ"ר מתוך כלל השטחים העיקריים המותרים. והכל בהתאם לתוכניות ג/12442 וג/18317.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א קווי בנין</p> <p>קו בניין של המבנה העיקרי יתאפשר בהתאם לקווי הבניין הרשומים בטבלה 5 ובהתאם לקונטור המבנים הקיימים, כמסומן בתשריטי מצב מוצע (קנ"מ 250:1) בתוכנית זו.</p> <p>כל תוספת בנייה תעמוד בקווי הבניין המאושרים ו/או בקונטור המבנים הקיימים, למעט מגרש 41, בו תותר בניה בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט התוכנית.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>במגרש 208 יותר טיפול בתשתית ציבורית קיימת בתחום קווי הבנין של המגרש, ע"י הרשות המקומית.</p> <p>כל עבודות הפיתוח והבניה בתוואי התשתית תתואם עם הרשות המקומית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מבנים מותרים לצרכי חניה למגרשים 41 ו-99 (ע"פ תוכנית ג/10080):</p> <p>אם מבנה החניה נפרד מעיקר הבית כי אז יחולו עליו ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחו המירבי 25 מ"ר (עבור שני מקומות חניה). 2. אפשר שיבנה במתכונת פרגולה בכיסוי צמחיה, וללא קירות. 3. אפשר שיבנה כסככה מקורה בגג רעפים או עץ, וללא קירות. 4. אפשר שיבנה בתחום קוי הבניה הרגילים אך בנוסף לכך ניתן לבנות גם במרווח שבין גבול מגרש קדמי לבין קו בניה קדמי ובלבד שבמקרה זה אורך חזיתו הפונה לרחוב לא תעלה על 5.25 מ'. 5. היה ומשטח החניה נמצא ע"ג פלטת בטון שמתחתה חלל פנוי, ניתן יהיה לסגור חלל זה לצורך מחסן, וזאת במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
ד	<p>חניה</p> <p>מבנים מותרים לצרכי חניה למגרשים 151, 153-156, 158, 166, 199 ו-208 (ע"פ תוכנית ג/12442):</p> <p>ניתן לתכנן את החניה כחלק אינטגרלי מבית המגורים ואזי עליה להיות בתחום קוי הבניה</p>

4.1	מגורים א'
	<p>המותרים ושיטחה יחשב, עפ"י תנאי הוועדה המקומית, כשטח שרות. אם מבנה החניה נפרד מעיקר הבית אזי יחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחו המירבי 25 מ"ר (עבור שני מקומות חניה). ויחשב, עפ"י תנאי הוועדה המקומית, כשטח שרות. 2. אפשר שיבנה במתכונת פרגולה בכיסוי צמחיה, וללא קירות. 3. אפשר שיבנה כסככה מקורה בגג רעפים או עץ, וללא קירות. 4. אפשר שיבנה בתחום קוי הבניה הרגילים אך בנוסף לכך ניתן לבנותו גם במרווח שבין גבול מגרש קדמי לבין קו בניה קדמי כמלבן שאורך כל צלע מצלעותיו לא עולה על 5.25 מ'. 5. היה ומשטח החניה נמצא ע"ג פלטת בטון שמתחתה חלל פנוי, ניתן יהיה לסגור חלל זה לצורך מחסן, וזאת במסגרת אחוזי הבניה המותרים לשטחי שרות. <p>ראו נספח הוראות בינוי המצורף לתוכנית</p>
ה	<p>חניה</p> <p>מבנים מותרים לצרכי חניה למגרש 258 (ע"פ תוכנית ג/18317):</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. אם מבנה החנייה נפרד מעיקר הבית אזי יחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קירוי חנייה ניתן לבצע רק במתכונת פרגולה בכיסוי צמחיה, וללא קירות. 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'. 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>ראו נספח הוראות בינוי המצורף לתוכנית</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי למגרשים 41 ו-99 (ע"פ תוכנית ג/10080):</p> <p>א. מבנים לאחסנה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה מוגדר כמחסן כאשר גובהו מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ' בנקודה הגבוהה ביותר שלו. מחסן אפשר שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית ואזי יחולו עליו מגבלות קווי הבניה, וכן עליו להיות בנוי מחמרי בניה וגמר זהים לאלה של בית המגורים. 2. מחסן שאינו חלק אינטגרלי של מבנה המגורים ייחשב ככזה אם בינו לבין המבנה העיקרי מפריד שטח פתוח ברוחב של לפחות 1 מ'. מחסן נפרד מהמבנה העיקרי אפשר שייבנה אך ורק במרווח הבניה הצידי שאינו צד הכניסה העיקרית לבית. ניתן כאמור למקמו עד קו 0 בתנאי שניתנה הסכמת השכנים שמגרשיהם גובלים עם המגרש האמור. <p>הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה לא פתחים וגג המבנה הגובל בגבול המגרש ינוקז למגרש המבקש ולא למגרש השכן.</p> <p>מחסן מסוג זה אפשר שיבנה מחמרי בניה וגמר שונים משל המבנה העיקרי ועליו להיות עטוף בצמחיה ירוקת עד.</p> <p>ב. חמרי גמר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קירות: גימור הבית יהיה בציפוי טיח בגוון בהיר או לבן. ניתן לשלב חומרי גמר אחרים עד 5% משטח המעטפת. 2. גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, אפור או לבן.



4.1	מגורים א'
	<p>גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר שילוב של רעפים מגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.</p> <p>ג. מערכות חימום מים סולריות ואנטנות: על בקשה להיתר שכרוכה בהקמת מתקנים כנ"ל להציג פתרון ארכיטקטוני להסתרת מיכלי המים ולשילוב קולטי השמש באופן אסטטי במבנה.</p>
ז	<p>הוראות בניו</p> <p>הוראות בניו למגרשים 151, 153-156, 158, 166, 199 ו-208 (ע"פ תוכנית ג/12442) וכן למגרש 258 (ע"פ תוכנית ג/18317):</p> <p>א. מבנים לאחסנה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנה מוגדר כמחסן כאשר גובהו מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ' בנקודה הגבוהה ביותר שלו. מחסן אפשר שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית ואזי יחולו עליו מגבלות קוי הבניה הנקובים בטבלת זכויות/מגבלות בניה וכן עליו להיות בנוי מחמרי בניה וגמר זהים לאלה של בית המגורים, שטחו יחשב, עפ"י תנאי הוועדה המקומית, כשטח שרות. מחסן שאינו חלק אינטגרלי של מבנה המגורים ייחשב ככזה אם בינו לבין המבנה העיקרי מפריד שטח פתוח ברוחב של לפחות 1 מ', שטחו יחשב, עפ"י תנאי הוועדה המקומית, כשטח שרות. <p>מחסן נפרד מהמבנה העיקרי אפשר שייבנה מחוץ לקוי הבניין אך רק במרווח הבניה הצידי שאינו צד הכניסה העיקרית לבית ובין קו הבניה הקדמי לבין קו הבניה האחורי. 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> <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>ב. חמרי 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>ג. מערכות חימום מים סולריות ואנטנות: על בקשה להיתר שכרוכה בהקמת מתקנים כנ"ל להציג פתרון ארכיטקטוני להסתרת מיכלי המים ולשילוב קולטי השמש באופן אסטטי במבנה.</p>
ח	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות בניו למגרשים 41 ו-99 (ע"פ תוכנית ג/10080):</p> <ol style="list-style-type: none"> גדרות ומעקות: מעקות יהיו בגובה בהתאם לדרישות החוק אך לא יותר מכך. <p>גדרות אטומות תהינה בגובה של עולה על 50 ס"מ. מעבר לכך יותרו הקמת גדרות שבכה בלבד רק לצורך תמיכת צמחיה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



4.1	מגורים א'
	<p>2. פיתוח המגרש :</p> <p>א. כל פיתוח בתחום מגרש למגורים יפורט בתשריט היתר הבניה, כולל ציון חמרי גמר וגבהים.</p> <p>ב. קירות תומכים בגבול מגרש ייבנו בציפוי אבנים טבעיות. פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. מסלעה בגבול מגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.</p> <p>ד. מסלעה הגובלת בשטח ציבורי תבנה עם מרווחים בין שורות האבנים המאפשרים שתילת צמחיה.</p>
ט	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח המגרש למגרשים 151, 153-156, 158, 166, 199 ו-208 (ע"פ תוכנית ג/12442) וכן למגרש 258 (ע"פ תוכנית ג/18317) :</p> <p>1. כל פיתוח בתחום מגרש למגורים יפורט בתשריט היתר הבניה, כולל ציון חמרי הגמר וגבהים.</p> <p>2. קירות תומכים בגבול מגרש ייבנו בציפוי אבנים טבעיות (אבן לקט) כולל ראש הקיר. פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. מסלעה בגבול מגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.</p> <p>4. מסלעה הגובלת בשטח ציבורי תיבנה עם מרווחים בין שורות האבנים המאפשרים שתילת צמחיה.</p>
י	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח המגרש למגרשים 151, 153-156, 158, 166, 199 ו-208 (ע"פ תוכנית ג/12442) : 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.</p>
יא	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח למגרש 258 (ע"פ תוכנית ג/18317) :</p> <p>1. לתמיכת מגרש בגבול עם רחוב הנמצא במפלס נמוך ממנו ניתן להשתמש בקירות תומכים שפניהם החיצוניים מאבן לקט טבעית.</p> <p>גובה קיר שכזה המדוד בין מפלס חומר הגמר של הרחוב בתחתית הקיר לבין רום הקיר לא יעלה על 2.00 מ'.</p> <p>אם תידרש תמיכה גבוהה יותר, ניתן לפצלה לשני קירות שביניהם רצועה מגוננת ברוחב של 1.50 מ' לפחות או לבצע מעל לקיר מדרון בשיפוע שלא יעלה על 2.5:1.</p> <p>2. מעקות בטיחות יהיו שקופים (שבכה או סורג או דומה), בגובה הנדרש בחוק ו/או בתקנות הבטיחות ולא יוגבהו מעבר לכך ביותר מ 20 ס"מ נוספים. גדרות אטומות תהיינה בגובה שלא עולה על 50 ס"מ. מעבר לכך יותרו הקמת גדרות שבכה בלבד לצורך תמיכת צמחיה.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	לפי ג' / 10080	41	מגורים א'
(6) 5	3	(6) 1	(6) 3	(5) 2	245	(2)	(2)	(1) 7	238	500	לפי ג' / 10080	41	מגורים א'
(6) 5	3	(6) 3	(6) 3	(5) 2	245	(2)	(2)	(1) 7	238	500	לפי ג' / 10080	99	מגורים א'
(6) 5	3	(6) 3	(6) 3	(9) 2	245	(2)	(2)	(7) 7	238	490	לפי ג' / 12442	- 153, 151, 156, 158, 166, 199, 208	מגורים א'
(6) 5	3	(6) 3	(6) 3	(9) 2	245	(2)	(2)	(10) 7	238	495	לפי ג' / 18317	258	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- למרחבים מוגנים. במידת הצורך ניתן להעביר חלק מהשטחים העיקריים למטרת שטחי שרות עד 35 מ"ר ליח"ד.
- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחווי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחווי הבניה לא ישתנו.
- התכסית במ"ר.
- גובה הבית יהיה 8.5 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת ולא יותר מ- 11.5 מטר מעל מפלס הקרקע בנקודה נמוכה ביותר בנקודת המפגש בין המבנה לבין מפלס הקרקע הטבעית (במקרה שמתוכננת בניה ב- 3 קומות).
- מותר לבנות בשלושה מפלסים (קומות) ואלה הם: מפלס הכניסה הקובעת לבית, וכן קומה אחת נוספת מעליה ו/או קומה אחת נוספת מתחתיה סה"כ 3 קומות על פני המגרש, אך לא יותר משתי קומות בכל מקום ומקום. חפיפה של 3 קומות תותר רק לצורך חדר מדרגות לחבור בין הקומות.
- לקווי בנין למבנה המגורים העיקרי ולמבני השירות, ראו הרחבה בסעיף 4.1.2 לעיל.
- למרחבים מוגנים. ניתן יהיה להעביר (לא להוסיף) שטחים משימוש עיקרי למטרות שירות עבור המטרות הבאות: חניה מקורה בשטח עד 25 מ"ר ולצרכי מחסן חצר בשטח עד 10 מ"ר.
- גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. למחסן ולחניה גובה מקסימלי 3 מ'.
- גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. למחסן ולחניה מס' קומות מקסימלי 1.
- לממ"ד, או כפי שיעודכן ע"י הוועדה המקומית עפ"י הוראות פיקוד העורף.
- 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח. גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. למחסן ולחניה גובה מקסימלי 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות

כל הוראות תכניות ג/10080, ג/12442, ג/18317 שלא שונו מכוח תכנית זו ימשיכו לחול, כל אחת בתחום שהיא חלה בו.

6.2 דרכים וחניות

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה וחניה ע"פ תקן חניה התשמ"ג-1983 ועפ"י התוכניות המאושרות.

6.3 חשמל

1. חשמל:
 - א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
 - א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
 - מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו
 - א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מטר ---
 - ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מטר ---
 - ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר ---
 - ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר ---
 - ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מטר
 - ו. קו מתח על /עליון 400 ק"ו --- 35.0 מטר
 - ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר ---
 - ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מטר ---
 - ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל ---
 - י. ארון רשת 1.0 מטר ---
 - יא. שנאי על עמוד 3.0 מטר ---
 - 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.
 - ד. 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 לפני העניין.

6.4 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוכנית זו היא חלק קטן מתוכניות גדולות יותר שמספרן ג/10080, ג/12442, ג/18317 ועל כן היא כפופה לשלבויות הביצוע שנקבעו בתוכניות אלו.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29