

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0505297

משגב - מגרש כדורגל: שינוי קווי בנין והוראות בינוי ועיצוב אדריכליים

צפון

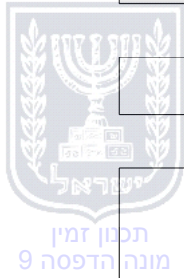
מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת

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

לצורך הקמת מבנה שירות למגרש הכדורגל הקיים בתא השטח, התכנית משנה את קו הבניין המערבי וכן משנה הוראות עיצוב אדריכלי, אשר היו קבועים בתכנית גנ/15478.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משגב - מגרש כדורגל: שינוי קווי בנין והוראות בינוי
ועיצוב אדריכליים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 205-0505297

שטח התכנית 9.733 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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**

מרחב תכנון מקומי משגב

קואורדינאטה X 224796

קואורדינאטה Y 751803

1.5.2 תיאור מקום

מרכז שרותים משגב, מדרום לכביש 805.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות:

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
19816	מוסדר	חלק		5

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15478 גנ'	1

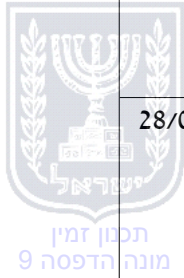
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גנ/ 15478	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 15478 ממשיכות לחול.	5781	2112	28/02/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	30/03/2017	דניאל כהנא	30/03/2017	מצב מאושר	לא

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית משגב	.	(1)		04-9902303	04-9902397	oritb@misgav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. משגב 20179.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית משגב	.	(1)		04-9902303	04-9902397	oritb@misgav.org.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב 20179.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה אזורית משגב	.	(1)		04-9902303	04-9902397	oritb@misgav.org.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב 20179.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ ח	.	(1)		04-9990321	04-9991321	yael@danka-arc.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	דכוואר סאפי	990	ד.ס מדידות והנדסה	מעלות- תרשיחא	אליא אבו מאדי	8	04-9573138		sdakwar10@ gmail.com

(1) כתובת : תרדיון, ד.נ משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

1. לאפשר בניה קו בנין קדמי-מערבי עד 0' מ'.
2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קדמי-מערבי מ- 5 מ' ל- עד 0 מ'.
2. ביטול הנחיות על שימוש בחומרי גמר מסוימים, על מנת לאפשר גמישות בבנייה.
3. הגדרה מחדש של מרחקים בין המבנים בתחום המגרש, במקום 10 מ' ל- 3 מ'.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

9.733



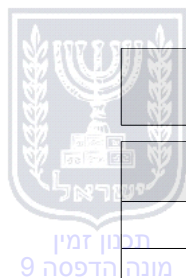
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	200		200		

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
ספורט ונופש	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ספורט	9,732.9	100
סה"כ	9,732.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	9,732.92	100
סה"כ	9,732.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	כל השימושים על פי תכנית מאושרת גנ/15478: 1. מבנים, מועדונים ומתקנים לפעילות ספורט, כולל מבני שירות ויציעים לקהל ומזנונים. 2. בריכות שחיה. 3. אמפי-פארק פתוח. 4. שטחים פתוחים המשמשים לגינות, גנים ציבוריים, חורשות ומתקנים הנדסיים. 5. שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל. 6. דרכי גישה ואספקה.
4.1.2	הוראות
א	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות כל הוראות תכנית גנ/15478 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.
ב	עיצוב אדריכלי 1. כללי: בקשה להיתר בניה תכלול סימון חומרי גמר של המבנה על גבי החזיתות והגגות. 2. חזיתות: א. תותר בניית חזיתות מחומרי גמר עמידים, כגון: אבן, טיח, שליכט צבעוני, בניה מתועשת ו/או יבילה וכיוצ"ב ובתאום עם מהנדס המועצה. ב. כל הצינורות בבנין (כגון: ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז ודלק) יהיו פנימיים בלבד. תאסר התקנת צינורות על גבי קירות חיצוניים. צינורות מי גשם שיהיו חיצוניים יהיו בעיצוב ארכיטקטוני שיעשה בתאום עם הרשויות המקומיות. 3. גגות: א. הגג יטופל כחזית חמישית וינתן לו פתרון אדריכלי שימנע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי. ב. גגות יהיו שטוחים או משופעים, או שילוב של שניהם. ג. במידה והגגות יהיו משופעים הם יכוסו ברעפים בגוון אדום או אפור או לחילופין בפח/אלומיניום צבוע. ד. ניתן לשלב בגגות אלמנטים להחדרת תאורת חוץ (= SKYLIGHT), שצורתם הגאומטרית תהיה ייחודית, ובתנאי שלא יהוו את מירב שטחו של הגג. 4. קולטי שמש ודודי שמש: קולטי שמש יהיו בעיצוב אדריכלי ויהוו חלק אינטגרלי מהופעת הבנין. הדודים יוסתרו בתוך הבנין או בחלל הגג או במסתור על הגג המשתלב בחזות הבנין. 5. תותר בנייה והצבת מס' מבנים במגרש ובתנאי שמירת מרחק של 3.0 מ' בין המבנים.
ג	הוראות פיתוח עבודות פיתוח נטיעות:

ספורט ונופש	4.1
1. השטח הציבורי הגובל בדרך האזורית מס' 805 יינטע בעצים. 2. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת. 3. בקשה להיתר בניה תציג פתרון לעבודות עפר - שפכים, מילוי, חפירה וחציבה, באופן שהפגיעה בסביבה תהיה מזערית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 2	12 (3)	2.5 (2)	230	(1)	(1)	30	200	2500	1	ספורט ונופש	ספורט ונופש

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:

(1) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים שמעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על סה"כ המותר.

(2) ובכל מקרה לא יותר מ - 230 מ"ר.

(3) גובה הבניה יימדד מפני קרקע טבעית/ או חפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. מגבלת גובה זו תחול על החלקים של המבנה מלבד הבלטת חדרי מכוונות מעל פני הגג, כחלק מפתרון של התקנת מעלית.

(4) מגבלת גובה זו תחול על החלקים של המבנה מלבד הבלטת חדרי מכוונות מעל פני הגג, כחלק מפתרון של התקנת מעלית.

(5) כפי שמפורט בתשריט. הוראה זו לא תחול על מתקנים הנדסיים מסוג חדרי מכוונות ומכוני שאיבה, שיתאפשר להקימם על קו בנין 0 לפי שקול דעת הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תכנית גנ/15478 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.
6.2	קווי בנין
	איסור בניה בשטחים גובלים בדרכים אזוריות: בשטחים המיועדים לספורט וגובלים בדרך אזורית 805 תאסר בניה בתחום קו בנין של הדרך.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	1. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. 2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
6.5	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ייתן היתר בניה בנייה למבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף-----3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-----2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה-----5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)-----2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו-----20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-----35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך-----0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה-----3.0 מ' כבלי חשמל מתח עליון-----בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת-----1.0 מ' שנאי על עמוד-----3.0 מ' מציר הקו על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל

6.5	חשמל
	דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עבר לאתר מוסדר.

6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.8	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 2. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה התאמתה של הבקשה לתכנית התחבורה המצורפת כנספח להוראות תכנית גנ/15478 או הגשתה ואישורה של תכנית תחבורה עדכנית לאזור שבו מוצעת הבניה. אישור תכנית תחבורה יהיה בסמכות הועדה המקומית. 3. היתרי בניה יוצאו בתנאי התאמת מפלס הכניסה למגרש למפלס הדרך המתוכננת.
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפי 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המשך בינוי קיים - מידי (על פי הוראות גנ/15478).	
7.2 מימוש התכנית		
עם אישור התכנית.		

תכנון זמין
מונה הדפסה 9