

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: משגב

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כאוכב אבו אלהיג'א

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר מש/מק/ **1/6765**

**כאוכב**

שינוי לקווי בנין והוראות בינוי

1.2 מקום התכנית:

כאוכב אבו אלהיג'א:

הועדה המקומית משגב  
אישור תכנית מס' **1/6765**  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' **200201** ביום **4.2.02**  
מהנדס תכנון: **יגאל הועדה**

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 223/600	צפון: 748/400
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17682	97, 96, 94-58	100, 98, 95, 45
17687	35, 2, 1	36, 26, 25, 5-3
17688	24-22, 12, 8-1	18, 10, 9
17693	11, 8	13, 12, 10, 9, 2
17694	36, 35, 31, 30, 26-23, 21-11, 9-6, 4	37, 34, 22, 10, 5
17695	45 -1	-
כל שטח בינוי		

1.3 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ק. הממשלה, נצרת עילית טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521 ואחרים

זם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב ד.נ. משגב 20179 טל. 04-9990102 פקס. 04-9990095

מגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב ד.נ. משגב 20179 טל. 04-9990102 פקס. 04-9990095

עורך התכנית:

דסמונד קפלן - אדריכל יודפת, ד.נ. משגב 20180 טל. 04-9800007 פקס. 04-9800554

הועדה על אישור תוכנית מס' **1/6765**  
מורסמה בילקוט פרסומים מס' **5060**  
מיום **14.03.02**

הודעה על חקירת תוכנית מס' **1/6765**  
מורסמה בילקוט פרסומים מס' **5004**  
מיום **26.4.2001**

ועדה מקומית משגב  
חקירת תכנית מס' **1/6765**  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' **01-01** ביום **01.01.01**  
יגאל הועדה

1.4 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מקומית - התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6270 מאושרת  
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6816 מאושרת  
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6765 מאושרת  
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/7898 מאושרת

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התכנית:

- 1.5.1 תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.
- 1.5.2 תשריט בקנ"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.6 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
22 באוקטובר 2000	עדכון 1
7 בנובמבר 2000	עדכון 2
20 במאי 2001	עדכון 3

1.7 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 באור סימני התשריט:

- שטח צבוע כתום עם מספר צמוד
- שטח צבוע פסים כתומים עם מספר צמוד
- קו כחול עבה רצוף
- קו כחול מרוסק עם מספר תכנית צמוד
- מספר ברבע העליון של עיגול
- מספר ברבע צדדי של עיגול
- מספר ברבע התחתון של עיגול
- קו שחור עם משולשים שחורים
- מספר בן חמש ספרות
- קו ירוק מרוסק
- מספר בעיגול מרוסק בצבע שחור
- מבנה עם שינוי קו בנין במסגרת תכנית זו
- תחום לתוספת בניה הכולל שינוי קו בנין במסגרת תכנית זו
- גבול התכנית
- גבול ומספר תכנית קיימת
- מספר דרך
- קו בניין בצד הדרך
- רוחב דרך
- גבול גוש
- מספר גוש
- גבול חלקה קיימת
- מספר חלקה קיימת

## 2. מטרת התכנית ועיקר הוראות התכנית

### 2.1 מטרת התכנית:

- 2.1.1 לשנות קו בנין כדי לאפשר לגיטימציה למבנים וחלק של מבנים קיימים שאינם בולטים בתחום דרכים מאושרות.
- 2.1.2 לאפשר קו בנין צדדי 0.0 מ' במקרים מתאימים.
- 2.1.3 להגדיל את תכסית הקרקע המותרת למבנים קיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 קביעת הוראות בניה - מרווחי בניה, גובה בנינים וכיסוי קרקע.
- 2.2.2 קביעת הנחיות בנין.

## 3. הוראות התכנית

### 3.1 חריגה מקו בנין:

למבנים צבועים כתום בתשריט (מספרים 1 עד 188) תותר חריגה מקו הבנין הקיים. חריגה זו תותר רק בתחום קונטור המבנה שסומן בצבע כתום בתשריט התכנית הנמצא במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש. לא תותר חריגה בתחום דרך מאושרת. בתחום שטח החריגה המותרת תותר תוספות בניה עד לגובה המכסימלית המותר לפי התכנית.

בשטח צבוע פסים כתומים (מספרים א/15 ו-א/118) יותרו קו בנין 0.0 מטר בצד הדרך. יותרו הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים במרווחים. שטח בנוי של מבני עזר במרווחים לא יעלה על 5% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר לבניה.

### 3.2 קו בנין 0.0:

יותר קו בנין 0.0 מטר צדדי בצד אחד בלבד של כל מגרש.

במקרים של קו בנין 0.0 מטר חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

3.2.1 פתחים אטורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מטר מגבול המגרש למעט המקרים שמוגדרים בסעיף 3.2.2.

3.2.2 פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0 מטר ל-3.0 מטר מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.

3.2.3 שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מטר.

3.2.4 קו בנין 0.0 מטר או מעבר מינימלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מטר בין אלמנט בנוי לגבול המגרש. כלומר הבניה תהיה על גבול המגרש ללא מעבר בכלל (קו בנין 0.0 מטר) או לפחות 0.8 מטר מגבול המגרש כדי אפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מטר.

3.2.5 גמר נאה כלפי חוץ: מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.

3.2.6 מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.

3.2.7 קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.2.8 מרתף חניה: יותר קו בנין 0.0 מטר למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מטר מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורת הבניה.

### 3.3 גובה בניה מקסימלי:

הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על 13.0 מטר מעל פני קרקע טבעית מקורית. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.

יותר הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. כל ה"ל" ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

מבני עמך שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גבוה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית מקורית.

### 3.4 מספר קומות:

תותר בניית ארבע קומות כולל קומת עמודים. בנוסף תותר בניית מרתף או מרתף חלקי.

### 3.5 כיסוי קרקע:

יותר כיסוי קרקע של עד 70% משטח המגרש בקומת מרתף, עד 60% בקומת קרקע ולא יותר מ-50% בקומות אחרות. ✕

### 3.6 שטח בניה מקסימלי:

אין לראות בתכנית זו שום שינוי מסה"כ שטח הבניה המקסימלי המותר לפי תכניות מאושרות. תכנית זו מאפשרת שינויים במיקום ואופי שטח הבניה המותר.

### 3.7 תוספת בניה מעל מבנים קיימים:

מותרת תוספת מעל למבנה קיים שנמצא בשטח שאושר למגורים זאת בתנאי קבלת חוות - דעת מהנדס קונסטרוקציה על אפשרות הריסה חלקית של המבנה שחודר לתחום הדרך והוספת בניה על הקונסטרוקציות הקיימות. ✕

### 3.8 מגרש מינימלי:

בשטח בנוי לא יותר מגרש בשטח פחות מ-250מ"ר. ביתרת שטח התכנית לא יותר מגרש בשטח פחות מ-400 מ"ר למעט במקרים הבאים (שבהם יותר מגרש בשטח לא פחות מ-250מ"ר):

- מגרשים קיימים (כפי שהוגדר בתכנית מס' ג/6765).
- חלקות רשומות (כפי שהוגדר בתכנית מס' ג/6765).
- אישור מיוחד מהועדה המקומית.

4. חתימות:

20/05/01

תאריך:

דסמונד קפלו  
אדריכל

עורך התכנית:

תאריך:

מגיש התכנית:

תאריך:

הוועדה המקומית לתכנון ובינוי  
משג 2

יום התכנית: