

דברי הסבר לתכנית

תוספת של 50 מ"ר לשטחי הבניה העיקריים. סה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב-300 מ"ר (עיקרי + שרות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הוספת זכויות בניה במגרש 295, מורשת

מספר התכנית 205-0648105

1.2 שטח התכנית 0.500 דונם

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 17

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
222270	קואורדינאטה X
747710	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: מורשת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מורשת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21107	מוסדר	חלק	119	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11713 ג/	295

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



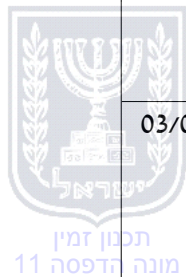
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/07/2003	3244	5202	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11713 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11713



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קרין און				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרין און		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 19 04/10/2018	קרין און	16/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	אבירן קדוש			מורשת	(1)		04-8717035		avirankadosh@gmail.com
	פרטי	מיכל קדוש			מורשת	(2)		04-8717035		micki.kadosh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב לבונה, מורשת.

(2) כתובת: רח' לבונה, מורשת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבירן קדוש			מורשת	(1)		04-8717035		avirankadosh@gmail.com
פרטי	מיכל קדוש			מורשת	(1)		04-8717035		micki.kadosh@gmail.com

(1) כתובת: רח' לבונה, מורשת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.gov.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אבירן קדוש			מורשת	(2)		04-8717035		avirankadosh@gmail.com
חוכר		מיכל קדוש			מורשת	(2)		04-8717035		micki.kadosh@gmail.com

(1) כתובת: רחוב חרמון 2, נצרת עילית.

(2) כתובת: רח' לבונה, מורשת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קריין און	88512	דינור און אדריכלות	כמון	כמון		04-9584580		dinur.onn@gmail.com
	מודד	סברי בדארנה	1064		סחינין	(1)		04-6748051	04-8889037	s99@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2366 סחינין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוספת זכויות בניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שטח עיקרי בהיקף של 50 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

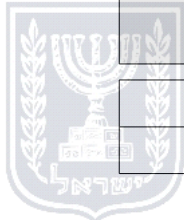


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	295



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500.2	100
סה"כ	500.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.2	100
סה"כ	500.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים חד משפחתיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים, יועצים), חדרי אירוח.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>משרד לבעלי מקצועות חופשיים וחדרי אירוח יותרו בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> -קיום פתרונות חניה במגרש. -שטח השימוש לא יעלה על 25% מכלל השטח המותר לבניה במגרש. -חדרי האירוח: יהיו עם חדרי רחצה צמודים. יותרו לא יותר מ-2 יחידות אירוח ליחידת דיור. גודל מירבי לחדר אירוח כולל חדר רחצה 40 מ"ר (יחשב כחלק ממנין השטחים העיקריים המותרים במגרש). קבלת היתר בניה לחדר אירוח תהיה כפופה לעמידה בסטנדרטים של משרד התיירות לחדרי אירוח כפריים. -מותר יהיה לכלול במבנה אחד מספר תכליות ובתנאי שהן אינן מהוות מטרד האחת לשניה. כל שימוש שאינו למגורים יותנה בשמירה על איכות הסביבה (רעש, זיהום אויר, שפכים, חזות ותנועה) ובאישור מהנדס הועדה המקומית והיחידה הסביבתית של הרשות המקומית.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה בניה:</p> <p>הגובה המקסימאלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>הגובה המקסימאלי כולל את מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית ממונה הדפסה 11 תכנון זמין</p> <p>המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקם שלו ביחס למגרש וביחס לגובה הקרקע הטבעית המקורית באותו מקום.</p> <p>יותר הקמת סוכות גפן, פרגולות ללא קירוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל לגובה המקסימאלי המותר ושולבו בעיצוב המבנה.</p> <p>שטחי שרות:</p> <p>גובה המבנה שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יהיה יותר מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית.</p> <p>חומרי בניה:</p> <p>לגמר קירות ועמודי מבנים, קירות תומכים, יותרו טיח צבוע, אבן או עץ. לא יותר בטון ללא גמר ושימוש בחומרים לא עמידים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע, גמר אבן או מפלדה (צבועה או מגלוונת) או אלומיניום. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ, מפלדה (צבועה או מגלוונת) או מאלומיניום.</p> <p>חזות בניינים ופיתוח מגרש:</p> <p>מתכנן מבנה/מבנים יתייחס לכל המבנים והפיתוח בכל המגרש על מנת להבטיח השתלבות ארכיטקטונית / עיצובית. בית דו משפחתי או משותף יתוכנן ע"י משרד תכנון אחד או יותר מאחד בתנאי שתוגש בקשה אחת להיתר בניה לכל המגרש.</p> <p>בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, גבהים סופיים, צבעים, פיתוח חצרות, גדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע</p>

4.1	מגורים א'
	<p>יציבה, פתרון חזיתות כלפי הרחוב וכלפי השכנים, מערכות תשתית, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים (בקני"מ 1:250) של פיתוח המגרש והסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10 מ'.</p> <p>על מבקש היתר הבניה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת עפר ובניין לאתרים מורשים בלבד ולתאם את הפינוי עם רשות סביבתית מוסמכת.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות תומכים ומסלעות:</p> <p>כל הקירות והמסלעות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית.</p> <p>תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 1.5 מ' ברציפות בחזיתות קדמיות של מגרשים ו-2.5 מ' במקומות אחרים. עבור הפרשי גובה יותר גבוהים יותר דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 1.0 מ'. במדרגות יתבצע גינון. הנחת המסלעות תיעשה כך שישארו מרווחים לכיסי שתילה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>יותרו הקמת פרגולות בין קו בנין לגבול מגרש. לשטחי שירות חד קומתיים לחניה יותרו קו בנין 0.0 קדמי וצידי ובתנאי אישור השכנים. יותר מחסן גינה במרווח הצדדי והאחורי של המגרש (קו בנין 0.0 מ'). במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקזו אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה. קווי הבנין למבנה העיקרי יהיו ע"פ הטבלה בסעיף 5.</p>



6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי

כל הוראות תכנית ג/11713 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות ותקנות הבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3 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:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מספר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מצייר הקו
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 אורירי 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 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

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

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>א. 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.</p> <p>ב. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מים - אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.5</p>	<p>תקשורת</p>
	<p>צנרת לטלפונים ולתקשורת תהיה תת קרקעית.</p>
<p>6.6</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>בשטח התכנית ישנם עצים בוגרים. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח האמור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית ועל פי הנחיית פקיד היערות, לרבות סימון קוטר העץ ומיקומו.</p>
<p>6.7</p>	<p>שילוט וסימון</p>
	<p>הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. התכנית תגדיר אופי, גודל וכמות השילוט המותר לכל אתר או מבנה. על מבצע כל שילוט לקבל אישור בהתאם מהועדה המקומית לפני הביצוע. אישור לביצוע שילוט יהיה כפוף להוראות תכנית האב לשילוט המאושרת.</p>
<p>6.8</p>	<p>היטל השבחה</p>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>

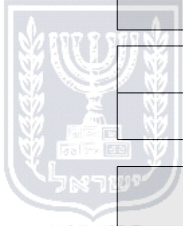
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11