

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0719492

מגרש 188 תובל - הגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי בניה.

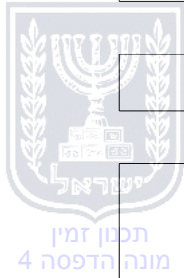
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לצורך הסדרת בנייה קיימת ללא היתר בשטח כ 40 מ"ר, מתחת למשטח החניה, במגרש 188 בישוב תובל. מדובר על מגרש נמוך מהדרך הגובלת. כמו כן התכנית מציעה התאמת השינויים שנערכו במסגרת הבקשה להיתר (במסגרת הליך הקלה) כגון הקמת בריכת שחיה פרטית בחריגה מקווי הבניין והקלה בתכנית מותרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 188 תובל - הגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי בניה.

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 205-0719492

שטח התכנית	0.511 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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**

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	223116
קואורדינאטה Y	759028

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 188

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: תובל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תובל	תובל		

שכונה תובל - מגרש 188

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18907	מוסדר	חלק	141	

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

לא רלוונטי

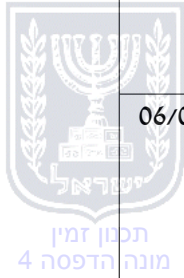
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
ג/ 9735	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9735 ממשיכות לחול.	4719	1559	06/01/1999



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				יוסף סח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף סח		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/01/2019	יוסף סח	12: 29 15/01/2019		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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	איתן גולדשמידט			תובל	(1)		054-7878412		eg9880@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 188-תובל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן גולדשמידט			תובל	(1)		054-7878412		eg9880@gmail.com

(1) כתובת: מגרש 188- תובל.

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)	2 א	04-9533333	02-5456054	

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל - נצרת עלית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף סח		תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005		yusefseh@gmail.com
	מודד	בוריס טאובין	1294		רקפת	(1)		04-9800323	04-9800018	atmadid@netvision.net.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

הוספת זכויות בניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הוספת 50 מ"ר לשטחים העיקריים במגרש, סה"כ שטחי בניה יסתכמו ב 250 מ"ר.

2-מתן אפשרות לבניית מבנה עזר ו/או שטח עיקרי בקו בניין צידי וקדמי אפס מתחת למשטח החניה .

3- הסדרת קווי בנייה לבריכת שחיה פרטית קיימת .

4- שינוי שיטת מדידת גובה מבנה, מדוד מפני רצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה במקום מפני קרקע טבעית.

5-הגדלת שטח התעסוקה המקומית המתאפשרת במגרש המגורים.

6-מתן הוראות והנחיות בינוי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	188

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	511	100
סה"כ	511	100

מצב מוצע

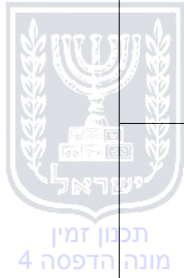
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	511.39	100
סה"כ	511.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1- מבנה מגורים חד משפחתי . 2- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי אזור זה מיועד לבניית מבנה מגורים ומבנה עזר. מבנה העזר יוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד, או בשניהם ויכללו בו השימושים הבאים: חניה מקורה, מחסן וממ"ד. שטח מבנה העזר יחשב כשטח שרות. תותר בניית מבנה עזר בקו בניין קדמי וצידי 0 ובתנאי שרוחב החזית הפונה לכביש לא תעלה על 4.0 מ' וגובהו לא יעלה על 3.0 מ' מפני רצפתו ובתנאי שמיקומו לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית קדמית. יתאפשר ניצול החלל הנוצר מתחת למשטח החניה ולאורך הקיר התומך של מגרש המגורים ובחזית הקדמית לשימוש עיקרי ו/או שירות ובתנאי שגובה תקרתו לא יעלה על גובה פני הדרך הגובלת. הגישה לחלל זה תתבצע מהמגרש. שטחו לא יעלה על 40 מ"ר. עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של המבנים הנ"ל ישתלבו עם חומרי הבניה של בית המגורים. ניתן יהיה לבנות משרד לבעלי מקצועות חופשיים - לשימוש בלעדי ע"י מי שמתגורר במגרש, בתנאים הבאים: שטחו יהיה עד 40 מ"ר, שטח זה יחושב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד זה לשימושים עיקריים, תתאפשר כניסה נפרדת ופתרון החניה ינתן בתוך גבולות המגרש. כל פעילות עסקית בתוך מבני המגורים טעונה אישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה ושימושים עסקיים במבנה מגורים יהיו טעונים אישור מפורש בהיתרי בניה. תותר בניית בריכת שחיה פרטית בקו בניין אחורי = 0 מ' וצידי = 1.20 מ', מבנה הבריכה כולל חדר מכונות תת קרקעי ותא גלישה ואיזון .
ב	אדריכלות 1- מערכות אנרגיה סולארית: יינתן פתרון אדריכלי אחיד ומתאים לדודי השמש במסגרת בקשה להיתר בניה, על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית, קולטי השמש ישולבו בעיצוב הגגות. 2- מתקני כביסה: פתרון אדריכלי אחיד למסתורי כביסה יוגש במסגרת בקשה להיתר בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 3- אנטנה מרכזית: אין להתקין אנטנות במגרש . 4- מזגנים: מזגני האוויר ישולבו בעיצוב החזיתות והגגות של המבנה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית, מיקומם יצוין בבקשות להיתר בניה. 5- מיכלי גז ודלק: מיכלי הגז והדלק ישולבו בעיצוב המבנים ו/או הגדרות, ומיקומם ייקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית . 6- מתקנים לאצירת אשפה: מיכלי האשפה יוצבו במקומות מוצנעים ע"י קיר אבן בנוי ו/או צמחיה, הכל על פי תכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להנחיות הרשות המקומית 7- גגות רעפים: לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים, אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת ואחידה. שיפוע הגג יהיה כלפי הדרך, ולא יעלה על 50%, וצבע הרעפים יהיה אדום או אפור בלבד. 8- צבע וציפוי קירות: צבע טיח החוץ בקירות יהיה לבן או ביז' בלבד. ניתן יהיה לצפות עד 25% מפני המבנה ע"י שימוש בקרמיקה, אבן, עץ, או כל חומר אחר עמיד לאורך זמן, באישור מהנדס

4.1	מגורים א'
	הועדה המקומית. 9- גידור : לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל קוצני. לא יותר השימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חיץ.
ג	קווי בנין 1-קווי הבניה של המבנה העיקרי בהתאם לטבלה 5 . 2-קו בניין לחניה- צידי וקידמי עד 0 . 3- קו בניין למבנה עיקרי ו/או שרות מתחת למשטח החניה -קידמי וצידי עד 0 כמסומן בתשריט מצב מוצע קו בניין בצבע תכלת. 4- בריכת שחיה - צידי 1.2 מ' ואחורי אפס לבניית בריכת שחיה וחדר מכונות כמסומן בתשריט מצב מוצע קו בניין בצבע תכלת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים א'	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
511		215	35	250	(1)	1	2	(2) 8	2	(3) 2	(3) 2	(3) 2	(3) 2	(3) 4	

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) 190 מ"ר.

(2) מדוד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה..

(3) קווי בניין למבנה העיקרי קווי בניין נוספים ראה פירוט בסעיף 4.1.2 ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	כל הוראות תכניות 9735/ג שלא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול
6.2 היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויוגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה
6.3 חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4 עתיקות	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%.
6.5 פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6 תשתיות	מערכות תת קרקעיות: קווי חשמל, תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.
6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	1-מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2- ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 3-ביוב: תנאי לקבלת היתר, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4-אשפה: סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפח האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.8 חשמל	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות

6.8

חשמל

ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו

מהתיל קיצוני

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך -

תייל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.



חשמל	6.8
קוי חשמל תת קרקעיים: כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה

