

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0711507

תוספת זכויות בניה מגרש 130 - מצפה אביב

צפון

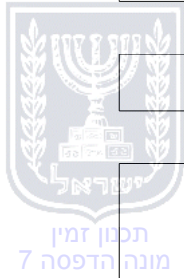
מחוז

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

תוכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה , לצורך הסדרת בניה קיימת ותוספת עתידית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה מגרש 130- מצפה אביב

מספר התכנית 205-0711507

1.2 שטח התכנית 0.625 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 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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 219455

קואורדינאטה Y 748968

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 130 - מצפה אביב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות : מצפה אביב

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מצפה אביב	מצפה אביב	130	

שכונה מצפה אביב - מגרש 130

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19957	מוסדר	חלק	20	

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

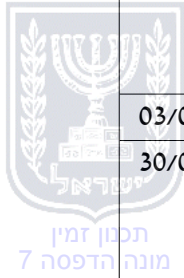
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
205-0416610	החלפה		8269	11537	03/06/2019
ג/ במ/ 234	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 234 ממשיכות לחול.	4423	3839	30/06/1996



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	19/12/2018	יוסף סח	16:01 19/12/2018		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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	אברהם לוי			מצפה אבי"ב	(1)				korat.avi@gmail.com
	פרטי	דנה קורת			מצפה אבי"ב	(1)				korat.avi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 130- מצפה אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם לוי			מצפה אבי"ב	(1)				korat.avi@gmail.com
פרטי	דנה קורת			מצפה אבי"ב	(1)				korat.avi@gmail.com

(1) כתובת: מגרש 130- מצפה אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נוף הגליל	(1)		03-9533333	02-5456054	

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל.

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@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	בכר יאסין	1053	מדידות והנדסה	עראבה	(1)		04-6741262	04-6741262	bakerya75@g mail.com

(1) כתובת : עראבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-הגדלת השטח המותר לבניה.

-הגדלת התכסית .

-קביעת גובה מבנה מותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	130

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	625	100
סה"כ	625	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	625.06	100
סה"כ	625.06	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א-מגורים, יחידת דיור אחת. ב-חניות מקורות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1- תותר בניית מבנה עזר וחניה על קו בניין אפס . 2-תותר בניית מרפסת שמתחתה מבנה עזר/חניה כחלק ממבנה הבית ובחריגה של 1 מ' מקו בניין צידי, קידמי, אחורי, במקרה של חריגה כאמור יהיה בסמכות הועדה המקומית אישור הגבלת התכנית הנובעת מהחריגה. 3-גג מבנה החניה יהיה שטוח , בהגשה יש להראות חתך דרך הכביש והמדרכה, פתרון לבעיית הניקוז, דרך הכניסה לחניה והתייחסות לחניה במגרשים שכנים במידה ורלוונטי. 4- קומת העמודים/ מסד/ מרתף תהיה סגורה בבניה מכל צידיה ותהווה המשך בלתי נפרד של המבנה מבחינת המופע הסופי ועבודות הגמר. יותר פתח כניסה למכונית במידה ותשמש לחניה. 5-כל גגות הבתים יהיו גגות שטוחים ומאסיביים ויטופלו בגמר צבע לבן, חצץ, רצוף או צמחיה הידרופונית, על גבי האיטום / בידוד של הגג. לא יותרו מבנים בעלי גגות רעפים, אסבסט גלי או כל חומר אחר שאינו עולה בקני"מ אחד עם הקיים בישוב. 6-גובה מקסימלי של מעקה בנוי יהיה 90 ס"מ עד 110 ס"מ מעל פני הרצוף. 7-בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי עזר שיועדו לחניה ולאחסנה, כך ששטחי האחסנה יגיעו ל 45 מ"ר כחלק מהבית.
ב	הוראות פיתוח 1- תכנית הפיתוח של המגרש תכלול: קירות תומכים/ מסלעות, שביל כניסה, מסתור פח אשפה ובלוני גז. תכנית הפיתוח תראה התייחסות תכנונית למגרשים השכנים (תראה העמדת הבית השכן והפיתוח הרלוונטי). כן תראה התכנית פתרונות לבעיות הניקוז ושיפועי הקרקע. 2-תותר הקמת גדרות אך גובה הגדר /מעקה לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע. הגדרות יכללו בתכנית הפיתוח תוך ציון הפריסה וחומרי הגלם מהם תבנה הגדר. 3-חומר הגמר לקירות התומכים, גדרות, מסלעות וכד' יהיו לשיקול מהנדס הועדה, מתכנן האתר וע"פ אישור הישוב.
ג	תנאים למתן היתרי בניה כל בקשה להיתר בניה תוגש בצירוף חוו"ד מוסדות הישוב. הועדה המקומית תתחשב בחוו"ד זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	
		קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני				אחורי					
מגורים א'	130	500	250	(1)	(2)	(3)	1	7.5 (4)	2	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 30 מ"ר עזר, 15 מ"ר חניה כחלק מהבית כמפורט בסעיף 4.1.2 או 30 מ"ר נפרד מהמבנה או 18 מ"ר במידה ויבנה על קווי אפס. בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי עזר שיועדו לחניה לאחסנה, כך ששטחי האחסנה יגיעו ל- 45 מ"ר כחלק מהבית. מרתפים לפי תכנית בינוי מפורטת..
- (2) סה"כ שטחי הבניה 250 מ"ר (עיקרי) + שטחי שרות ובכפוף לבחירת האופציה לפי הערה (1) ..
- (3) 220 מ"ר.
- (4) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה ..
- (5) קווי הבניין לשטחי שירות בהתאם להערות שוליים מס' (1) והוראות סעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****הנחיות מיוחדות**

כל הוראות תכניות ג/במ/234 שלא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**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 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
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)
0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

6.3

חשמל

- ט. כבלי חשמל מתח עליון
 י. ארון רשת
 יא. שנאי על עמוד
- בתאום עם חברת החשמל
- 1 מ'
 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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת 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.

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.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב :

- 1-באמצעות מערכת ביוב מרכזית שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- 2-המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 3-הוועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי מחוץ לקווי הבניין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

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 בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויוגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה

הוראות פיתוח**6.6**

- 1-הועדה רשאית להורות למבצעי התוכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה כאמור, תהיה רשאית הועדה לבצע העבודה שנקבעו בהודעה על חשבונם.
- 2-הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול לגרום להם.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית**7.2**

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו מיד עם אישורה