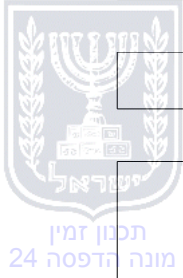


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0721753

יעד- שינוי זכויות במג' 8, 63, 70, 100, 113, 139, 195, 196, 197



מחוז
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית עבור 9 מגרשי מגורים בישוב יעד, ומטרתה הגדלה ושינוי של זכויות הבניה כמפורט להלן:

1. מגרשים 8, 63, 70, 100, 113, ו-139, נכללים בתוכנית ג/10080 (מגרשים ששטחם מעל 750 מ"ר), וזכויות הבניה המאושרות במגרשים אלו: 188 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר לממ"ד + 30 מ"ר לחניה. במגרשים אלו מבוקשת תוספת לשטחי בניה עיקריים בשטח של 7% משטח המגרש לפי הפירוט הבא:
 - למגרשים מס' 8 ו-63 תוספת של 56 מ"ר כ"א.
 - למגרש מס' 70 תוספת של 62 מ"ר.
 - למגרש מס' 100 תוספת של 65 מ"ר.
 - למגרש מס' 113 תוספת של 53 מ"ר.
 - למגרש מס' 139 תוספת של 59 מ"ר.
2. מגרשים 195, 196, ו-197, נכללים בתוכנית ג/12442, וזכויות הבניה המאושרות במגרשים אלו: 188 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר לממ"ד. במגרשים אלו מבוקשת תוספת שטחי בניה עיקריים בהיקף של 50 מ"ר.
3. הסדרת קווי בנין בהתאם לקונטור המבנה הקיים במגרשים 113, 196 ו-197.
4. במגרש מס' 195 מוצע שינוי נקודתי בקו בנין אחורי בכדי לאפשר הגדלה מיטבית של הבית.
5. במגרש מס' 63 מוצעים השינוי הבא: יותר להקים גשר קל פתוח בין החניה למבנה המגורים שיאפשר גישה ישירות לקומה העליונה. הגשר יוצמד למבנה המגורים ורוחבו עד 1.50 מ'.
6. מגרשים 63 ו-113 הם מגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח, בהם קיימת בנייה ופיתוח החורגים מגבולות המגרשים. לכן, השצ"פים נכללו בתוכנית המוצעת, תוך הגדרת הפיתוח והבניה הקיימת להריסה. הריסתה מהווה תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית יעד- שינוי זכויות במג' 8, 63, 70, 100, 113, 139, 195, 196, 197

מספר התכנית 205-0721753

1.2 שטח התכנית 7.355 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) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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	223284
קואורדינאטה Y	753358

1.5.2 תיאור מקום

9 מגרשים הנמצאים ברחובות רוח ים, קו הרכס ואלת המסטיק אשר בישוב יעד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: יעד

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
19804	מוסדר	חלק	47, 99, 105, 175	36, 38
19805	מוסדר	חלק		42
19940	מוסדר	חלק	34, 57, 90	5, 10, 12, 59, 71

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
197 - 195	ג/ 12442

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/05/2005	3363	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12442 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12442
14/06/2012	4073	6431	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של התוכנית ג/ 18317 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 18317
14/10/1999	200	4809	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10080 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10080



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-5		דניאל כהנא			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דניאל כהנא		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	תרשים חניה ומחסן לפי תוכנית ג/12442	10: 52 17/02/2019	דניאל כהנא	17/02/2019	1		מנחה	הוראות בינוי
לא		14: 05 03/10/2019	דניאל כהנא	03/10/2019	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר

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



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	ערן שכרעם			יעד	יעד	8	04-9902239		Eran.schara m@gmail.c om
	פרטי	סמדר שכרעם			יעד	יעד	8	04-9902239		Eran.schara m@gmail.c om
	פרטי	שמואל סבן			יעד	יעד	63	04-9909086		shmuelgalil y@gmail.co m
	פרטי	תמר סבן			יעד	יעד	63	04-9909086		shmuelgalil y@gmail.co m
	פרטי	דוד פרץ			יעד	יעד	70	04-9909080		Duduperetz 70@gmail.c om
	פרטי	רונית פרץ			יעד	יעד	70	04-9909080		Duduperetz 70@gmail.c om
	פרטי	אליעזר מנברג			יעד	יעד	100	04-9909246		eliman30@ gmail.com
	פרטי	רות מנברג			יעד	יעד	100	04-9909246		eliman30@ gmail.com
	פרטי	בנימין ליבנה			יעד	יעד	113	04-9909198		hannaliv@n etvision.net. il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חנה ליבנה			יעד	יעד	113	04-9909198		hannaliv@netvision.net.il
	פרטי	רונון יפה			יעד	יעד	139	04-9902222		jafferonen@hotmail.com
	פרטי	סמדר לייבל			יעד	יעד	139	04-9902222		jafferonen@hotmail.com
	פרטי	אורן גבריאלי			יעד	יעד	195	04-9902160		smamia@gmail.com
	פרטי	שירה מאמיה			יעד	יעד	195	04-9902160		smamia@gmail.com
	פרטי	טל סטרלין הלפרין			יעד	יעד	196	077-5351660		talsterlin@gmail.com
	פרטי	דפנה סילברמן			יעד	יעד	197	04-9902182		Daphna.silberman@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל סבן			יעד	יעד	63	04-9909086		shmuelgalily@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	galit@danka-arc.com
מודד	מודד	רוני שניידר	844		.	(2)		04-9991010	04-9990006	ronisn1010@gmail.com

(1) כתובת: ..

(2) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב.



תכנון זמין
הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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**

- א. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרשים, ללא שינוי בתכנית המותרת.
- ב. שינוי נקודתי והסדרת קווי בנין בחלק מהמגרשים.
- ג. תוספת הוראות למגרש 63.
- ד. הוראות להריסת מבנים בשטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב 7% משטח המגרש במגרשים מס' 8, 63, 70, 100, 113, 139.
- ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב 50 מ"ר במגרשים מס' 195, 196, 197.
- ג. הסדרת קווי בנין במגרשים 113, 196, 197 בהתאם לבנייה הקיימת.
- ד. שינוי נקודתי בקו בנין אחורי של מגרש מס' 195.
- ה. במגרש מס' 63 יותר להקים גשר קל פתוח בין החניה לקומה העליונה במבנה המגורים, הגשר יוקם בצמוד לדפסה 24 למבנה המגורים ורוחבו עד 1.50 מ'.
- ו. במגרשים 63 ו- 113 תנאי להיתר בניה הריסה ופינוי בניה קיימת בשצ"פ הצמוד למגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	197, 195, 139, 113, 100, 70, 63, 8
שטח ציבורי פתוח	501, 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	63
להריסה	שטח ציבורי פתוח	501, 500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	6,548	89.03
שטח ציבורי פתוח	807	10.97
סה"כ	7,355	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	6,548.12	89.03
שטח ציבורי פתוח	806.93	10.97
סה"כ	7,355.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. תעסוקה: תתאפשר תעסוקה לשרותים אישיים, מקצועות חופשיים, אומנות ואמנות, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסת הדיירים הגרים בבית האמור, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבה.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה/ רישוי עסקים הכוללת שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה. לא יותרו בבית מגורים פעילויות שכרוכות בקבלת קהל לקוחות באופן שוטף (כגון מרפאות פרטיות)</p> <p>לא יותרו בבית מגורים הקמת עסקים שבהם מועסקים מעל שלושה עובדים (לרבות הדייר, בעל העסק)</p> <p>התרת קיום העסק מותנת בקיום הוראות החוק בדבר מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.</p> <p>במגרשים 195-197 שטח התעסוקה לא יעלה על 20 מ"ר מתוך כלל השטחים העיקריים המותרים, והכל בהתאם לתוכניות ג/12442.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות הבינוי והפיתוח למגרשים 8, 63, 70, 100, 113, 139 מכח תוכנית ג/10080.</p> <p>א. מבנים לאחסנה:</p> <p>1. מבנה מוגדר כמחסן כאשר גובהו מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ' בנקודה הגבוהה ביותר שלו.</p> <p>מחסן אפשר שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית ואזי יחולו עליו מגבלות קווי הבניה, וכן עליו להיות בנוי מחמרי בניה וגמר זהים לאלה של בית המגורים.</p> <p>2. מחסן שאינו חלק אינטגרלי של מבנה המגורים ייחשב ככזה אם בינו לבין המבנה העיקרי מפריד שטח פתוח ברוחב של לפחות 1 מ'. מחסן נפרד מהמבנה העיקרי אפשר שייבנה אך ורק במרווח הבניה הצידי שאינו צד הכניסה העיקרית לבית. ניתן כאמור למקמו כגובל בגבול המגרש בכפוף לכך שהקיר הגובל בגבול המגרש יהיה לא פתחים וגג המבנה הגובל בגבול המגרש ינוקז למגרש המבקש ולא למגרש השכן.</p> <p>מחסן מסוג זה אפשר שיבנה מחמרי בניה וגמר שונים משל המבנה העיקרי ועליו להיות עטוף בצמחיה ירוקת עד.</p> <p>ב. חמרי גמר:</p> <p>1. קירות: גימור הבית יהיה בציפוי טיח בגוון בהיר או לבן. ניתן לשלב חומרי גמר אחרים עד 5% משטח המעטפת.</p> <p>2. גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר שילוב של רעפים מגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.</p> <p>ג. מערכות חימום מים סולריות ואנטנות:</p> <p>על בקשה להיתר שכרוכה בהקמת מתקנים כנ"ל להציג פתרון ארכיטקטוני להסתרת מיכלי המים ולשילוב קולטי השמש באופן אסטטי במבנה.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>ד. מבנה חניה :</p> <p>אם מבנה החניה נפרד מעיקר הבית כי אז יחולו עליו ההנחיות הבאות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחו המירבי 25 מ"ר (עבור שני מקומות חניה). 2. אפשר שיבנה במתכונת פרגולה בכיסוי צמחיה, וללא קירות. 3. אפשר שיבנה כסככה מקורה בגג רעפים או עץ, וללא קירות. 4. אפשר שיבנה בתחום קוי הבניה הרגילים אך בנוסף לכך ניתן לבנות גם במרווח שבין גבול מגרש קדמי לבין קו בניה קדמי ובלבד שבמקרה זה אורך חזיתו הפונה לרחוב לא תעלה על 5.25 מ'. 5. היה ומשטח החניה נמצא ע"ג פלטת בטון שמתחתה חלל פנוי, ניתן יהיה לסגור חלל זה לצורך מחסן, וזאת במסגרת אחוזי הבניה המותרים. <p>ה. במגרש מס' 63 יותר להקים גשר קל פתוח (ללא קירוי) בין החניה לקומה העליונה במבנה המגורים. הגשר יוצמד למבנה המגורים ככל הניתן ורוחבו יהא עד 1.50 מ'.</p> <p>ו. גדרות ומעקות :</p> <p>מעקות יהיו בגובה בהתאם לדרישות החוק אך לא יותר מכך.</p> <p>גדרות אטומות תהינה בגובה של עולה על 50 ס"מ. מעבר לכך יותרו הקמת גדרות שבכה בלבד רק לצורך תמיכת צמחיה.</p> <p>ז. פיתוח המגרש :</p> <ol style="list-style-type: none"> א. כל פיתוח בתחום מגרש למגורים יפורט בתשריט היתר הבניה, כולל ציון חמרי גמר וגבהים. ב. קירות תומכים בגבול מגרש ייבנו בציפוי אבנים טבעיות. פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה. ג. מסלעה בגבול מגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים. ד. מסלעה הגובלת בשטח ציבורי תבנה עם מרווחים בין שורות האבנים המאפשרים שתילת צמחיה. ח. הריסות ופינויים : <ol style="list-style-type: none"> א. תנאי למתן היתר בניה למגרש 63 יהא הריסה ופינוי של הבניה בשצ"פ הצמוד למגרש, כפי שמסומן בתוכנית. ב. תנאי למתן היתר בניה למגרש 113 יהא הריסה ופינוי של הבניה בשצ"פ הצמוד למגרש, כפי שמסומן בתוכנית. ט. קווי בנין : <ol style="list-style-type: none"> א. במגרשים 113 קו בניין של המבנה העיקרי יתאפשר בהתאם לקווי הבניין הרשומים בטבלה 5 ובהתאם לקונטור המבנים הקיימים, כמסומן בתשריטי מצב מוצע (קנ"מ 1:250) בתוכנית זו. כל תוספת בנייה תעמוד בקווי הבניין המאושרים ו/או בקונטור המבנים הקיימים.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות הבינוי והפיתוח למגרשים 195, 196, 197 מכח תוכנית ג/12442.</p> <p>א. מבנים לאחסנה :</p>



4.1

מגורים א'

1. מבנה מוגדר כמחסן כאשר גובהו מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ' בנקודה הגבוהה ביותר שלו.

2. מחסן אפשר שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית ואזי יחולו עליו מגבלות קוי הבניה הנקובים בטבלת זכויות/מגבלות בניה וכן עליו להיות בנוי מחמרי בניה וגמר זהים לאלה של בית המגורים, שטחו יחשב, עפ"י תנאי הוועדה המקומית, כשטח שרות.

3. מחסן שאינו חלק אינטגרלי של מבנה המגורים יחשב ככזה אם בינו לבין המבנה העיקרי מפריד שטח פתוח ברוחב של לפחות 1 מ', שטחו יחשב, עפ"י תנאי הוועדה המקומית, כשטח שרות.

מחסן נפרד מהמבנה העיקרי אפשר שייבנה מחוץ לקוי הבניין אך רק במרווח הבניה הצידי שאינו צד הכניסה העיקרית לבית ובין קו הבניה הקדמי לבין קו הבניה האחורי. ניתן כאמור למקמו כגובל בגבול המגרש בתנאים הבאים: שניתנה הסכמת השכנים שמגרשיהם גובלים עם מגרש המבקש, שהקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים, ושגג המבנה הגובל בגבול המגרש ינוקז למגרש המבקש ולא למגרש השכן.

מחסן מסוג זה אפשר שייבנה מחמרי בניה וגמר שונים משל המבנה העיקרי, קרי בניה קלה מעץ או מתכת, ועליו להיות עטוף בצמחיה ירוקת עד.

ראו נספח בינוי-תרשים חניה ומחסן לפי תוכנית ג/12442 המצורף להוראות תוכנית זו.

ב. חמרי גמר:

קירות: גימור הבית יהיה בציפוי טיח בגוון בהיר או לבן. ניתן לשלב חמרי גמר אחרים עד 5% משטח המעטפת, ובנוסף לזאת עוד 10% בנית אבן או ציפוי אבן.

גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר שילוב של רעפים מגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.

ג. מערכות חימום מים סולריות ואנטנות:

על בקשה להיתר שכרוכה בהקמת מתקנים כנ"ל להציג פתרון ארכיטקטוני להסתרת מיכלי המים ולשילוב קולטי השמש באופן אסטטי במבנה.

ד. מבנה חניה:

ניתן לתכנן את החניה כחלק אינטגרלי מבית המגורים ואזי עליה להיות בתחום קוי הבניה המותרים ושיטחה יחשב, עפ"י תנאי הוועדה המקומית, כשטח שרות.

אם מבנה החניה נפרד מעיקר הבית אזי יחולו עליו ההוראות הבאות:

1. שטחו המירבי 25 מ"ר (עבור שני מקומות חניה). ויחשב, עפ"י תנאי הוועדה המקומית, כשטח שרות.

2. אפשר שיבנה במתכונת פרגולה בכיסוי צמחיה, וללא קירות.

3. אפשר שיבנה כסככה מקורה בגג רעפים או עץ, וללא קירות.

4. אפשר שיבנה בתחום קוי הבניה הרגילים אך בנוסף לכך ניתן לבנות גם במרווח שבין גבול מגרש קדמי לבין קו בניה קדמי כמלבן שאורך כל צלע מצלעותיו לא עולה על 5.25 מ'.

5. היה ומשטח החניה נמצא ע"ג פלטת בטון שמתחתה חלל פנוי, ניתן יהיה לסגור חלל זה לצורך מחסן, וזאת במסגרת אחוזי הבניה המותרים לשטחי שרות.

ה. הוראות פיתוח:

1. כל פיתוח בתחום מגרש למגורים יפורט בתשריט היתר הבניה, כולל ציון חמרי הגמר וגבהים.

2. קירות תומכים בגבול מגרש ייבנו בציפוי אבנים טבעיות (אבן לקט) כולל ראש הקיר. פרט חזית

4.1	מגורים א'
	<p>הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. מסלעה בגבול מגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.</p> <p>4. מסלעה הגובלת בשטח ציבורי תיבנה עם מרווחים בין שורות האבנים המאפשרים שתילת צמחיה.</p> <p>5. מעקות בטיחות יהיו בגובה בהתאם לדרישות החוק אך לא יותר מכך. גדרות אטומות תהיינה בגובה שלא עולה על 50 ס"מ. מעבר לכך יותרו הקמת גדרות שבכה בלבד רק לצורך תמיכת צמחיה.</p> <p>ו. קווי בנין:</p> <p>א. במגרשים 196, 197 קו בניין של המבנה העיקרי יתאפשר בהתאם לקווי הבניין הרשומים בטבלה 5 ובהתאם לקונטור המבנים הקיימים, כמסומן בתשריטי מצב מוצע (קנ"מ 1: 250) בתוכנית זו.</p> <p>כל תוספת בנייה תעמוד בקווי הבניין המאושרים ו/או בקונטור המבנים הקיימים.</p> <p>ב. במגרש מס' 195 קו בנין אחורי ע"פ תשריט.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. בתא שטח 500:</p> <p>ע"פ הגדרת "צרכי ציבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>גנים ציבוריים, שטחי חורש נטוע ו/או טבעי, דרכים להולכי רגל, מגרשי ספורט, מגרשי משחק. תותר בשטח זה הקמת מתקנים הנדסיים נדרשים.</p> <p>תותר בשטח זה הקמת מקלט ציבורי.</p> <p>2. בתא שטח 501:</p> <p>גנים ציבוריים, שטחי חורש נטוע ו/או טבעי, דרכים להולכי רגל, מגרשי ספורט, מגרשי משחק. תותר בשטח זה הקמת מתקנים הנדסיים נדרשים למטרות סניקת ביוב ושנאי מתח גבוה.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					מזערי	מגדל	עיקרי	שרות					עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מזערי	מגדל	עיקרי	שרות <td>עיקרי</td> <td>שרות <td>עיקרי</td> <td>שרות <td>סה"כ שטחי בניה</td> </td></td>	עיקרי	שרות <td>עיקרי</td> <td>שרות <td>סה"כ שטחי בניה</td> </td>	עיקרי	שרות <td>סה"כ שטחי בניה</td>	סה"כ שטחי בניה				
(6) 5	3	(6) 3	(6) 3	(5) 2	(4) 8.5	1	(3) 225	281	(2)	(2)	(1) 37	244	750	לפי ג/ 10080	63, 8	מגורים א'
(6) 5	3	(6) 3	(6) 3	(5) 2	(4) 8.5	1	(3) 225	287	(2)	(2)	(1) 37	250	750	לפי ג/ 10080	70	מגורים א'
(6) 5	3	(6) 3	(6) 3	(5) 2	(4) 8.5	1	(3) 225	290	(2)	(2)	(1) 37	253	750	לפי ג/ 10080	100	מגורים א'
(6) 3	3	(6) 3	(6) 3	(5) 2	(4) 8.5	1	(3) 225	278	(2)	(2)	(1) 37	241	750	לפי ג/ 10080	113	מגורים א'
(6) 3	3	(6) 3	(6) 3	(5) 2	(4) 8.5	1	(3) 225	284	(2)	(2)	(1) 37	247	750	לפי ג/ 10080	139	מגורים א'
(6) 5	(10) 1	(6) 3	(6) 3	(9) 2	(8) 8.5	1	(3) 195	245	(2)	(2)	(7) 7	238	490	לפי ג/ 12442	195	מגורים א'
(6) 5	3	(6) 3	(6) 3	(9) 2	(8) 8.5	1	(3) 195	245	(2)	(2)	(7) 7	238	490	לפי ג/ 12442	197, 196	מגורים א'
3	3	3	3	1	4		(12) 50	(11) 50		(2)		50	200	לפי ג/ 12442	501	שטח ציבורי פתוח

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) מתוכם 7 מ"ר למרחבים מוגנים ו-30 מ"ר למבני עזר. במידת הצורך ניתן להעביר חלק מהשטחים העיקריים למטרת שטחי שרות עד 10 מ"ר ליח"ד.
- (2) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה לא ישתנו.
- (3) התכנית במ"ר.
- (4) גובה הבית יהיה 8.5 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת ולא יותר מ- 11.5 מטר מעל מפלס הקרקע בנקודה נמוכה ביותר בנקודת המפגש בין המבנה לבין מפלס הקרקע הטבעית (במקרה שמתוכננת בניה ב- 3 קומות). גובה מקסימלי למבנה העזר יהא 3 מטר.
- (5) מותר לבנות בשלושה מפלסים (קומות) ואלה הם: מפלס הכניסה הקובעת לבית, וכן קומה אחת נוספת מעליה ו/או קומה אחת נוספת מתחתיה סה"כ 3 קומות על פני המגרש, אך לא יותר משתי קומות בכל מקום ומקום. חפיפה של 3 קומות תותר רק לצורך חדר מדרגות לחבור בין הקומות. מס' הקומות המקסימלי למבנה העזר יהא 1.

(6) לקווי בנין למבנה המגורים העיקרי ולמבני השירות, ראו הרחבה בסעיף 4.1.2 לעיל.

(7) למרחבים מוגנים. ניתן יהיה להעביר (לא להוסיף) שטחים משימוש עיקרי למטרות שירות עבור המטרות הבאות: חניה מקורה בשטח עד 25 מ"ר ולצרכי מחסן חצר בשטח עד 10 מ"ר.

(8) גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. למחסן ולחניה גובה מקסימלי 3 מ'.

(9) גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. למחסן ולחניה מס' קומות מקסימלי 1.

(10) ע"פי תשריט.

(11) סה"כ בינוי בשצ"פ בכל תוכנית ג/12442 לא יעלה על 50 מ"ר.

(12) ביחידות מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תכניות ג/10080, ג/12442 שלא שונו מכוח תכנית זו ימשיכו לחול, כל אחת בתחום שהיא חלה בו.
6.2	דרכים וחניות
	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה וחניה ע"פ תקן חניה התשמי"ג- 1983 ועפ"י התוכניות המאושרות.
6.3	חשמל
	<p>1. חשמל:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מטר ---</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מטר ---</p> <p>ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר ---</p> <p>ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר ---</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מטר</p> <p>ו. קו מתח על /עליון 400 ק"ו --- 35.0 מטר</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר ---</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מטר ---</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל ---</p> <p>י. ארון רשת 1.0 מטר ---</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3.0 מטר ---</p> <p>ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפני העניין.</p>
6.4	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.5	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלינה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור

עתיקות	6.5
ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>1. 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>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים : תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תברואה : 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.</p>	
תקשורת	6.7
<p>1. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>2. רשת תקשורת- תותקן רשת תת- קרקעית והזנות תת- קרקעיות לחבורים לטלויזיה בכבלים. אנטנות רדיו וטלויזיה- יהיו מרכזיות משותפות לכל קבוצת בתים. לא תותר התקנת אנטנות באופן אחר.</p>	
פסולת בניין	6.8
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.	
שרותי כבאות	6.9
<p>1. הוראות כיבוי אש למגרשים 195, 196, 197 מכח תוכנית ג/12442 : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. הוראות כיבוי אש למגרשים מס' 8, 63, 70, 100, 113, 139 מכח תוכנית ג/10080 : לא ינתן היתר בניה במגרשים אלו אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.</p>	
מקלטים	6.10
<p>1. הוראות הג"א למגרשים מס' 195, 196, 197 מכח תוכנית ג/12442 : לא יוצא היתר בניה למבנה במגרשים אלו אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

מקלטים	6.10
<p>2. הוראות למקלטים למגרשים מס' 8, 63, 70, 100, 113, 139 מכח תוכנית ג/10080 : לא יוצא היתר בניה למבנה במגרשים אלו אלא אם כולל בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.11
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.12
<p>הוראות והנחיות נוספות למגרשים 195, 196, 197 מכח תוכנית ג/12442 :</p> <p>א. הוראות בניה מחייבות :</p> <p>1) לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים. 2) לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה. 3) לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה. 4) מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית. 5) לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים. לכל הבנינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה. 6) לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנינים. 7) בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר. 8) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.</p> <p>ב. עבודות פיתוח ותשתיות :</p> <p>1) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח בלווי אדריכל נוף, בין אם כמסמכים הכלולים בבקשה להיתר בניה ובין אם כמסמכים נפרדים המקדימים לבקשה להיתר בניה. 2) עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה מקומית לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת. 3) בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים לחמרי הפיתוח בישוב הקיים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים ושמירת הצביון המיוחד של השכונה. 4) עבודות פיתוח בש.צ.פ. יבוצעו במדורג יחסית למספר יח' הדיור הנבנות. 5) תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים. 6) עודפי קרקע יפוגו ע"י מפתחי המגרשים, עפ"י אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומות מאושרים עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי מוא"ז משגב, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p>	

**הנחיות מיוחדות****6.12**

7) שיקום סביבתי: היוזם בניה בתחום התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור. המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.

שיקום המדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

8) לא תותר גלישה בפיתוח לתוך השטחים הפתוחים הגובלים בקו הכחול (גבול התכנית). יישמרו בצורה מירבית שטחי היער הקיימים הגובלים בקו הכחול של התכנית.

הנחיות מיוחדות**6.13**

תנאים מיוחדים למגרשים מס' 8, 63, 70, 100, 113, 139 מכח תוכנית ג/10080:

- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
- לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים. לכל הבנינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנינים.
- בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. במגרשים 8, 63, 70, 100, 113, 139 הנכללים בתכנית ג/10080 - לא רלבנטי. ב. במגרשים 195, 196, 197- תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית ג/12442 ועל כן היא כפופה לשלבויות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.





תכנית: 205-0721753 - יעד- שינוי זכויות במג' 8, 63, 70, 100, 113, 139,
197, 196, 195

בסמכות: מקומית

תרשים חניה ומחסן לפי תוכנית ג/12442

ללא קנ"מ

