

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0807628

הגדלת זכויות בניה - מגרש 176 תובל

צפון

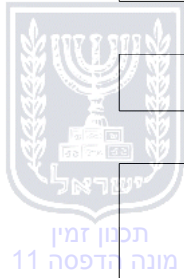
מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית להוספת 50 מ"ר שטח עיקרי במגרש בו קיים בית מגורים עפ"י היתר, לצורך הרחבה עתידית במגרש. כך שסה"כ שטחי בניה במגרש יסתכמו ב 250 מ"ר (עיקרי + שירות).
ושינוי קווי בניין למטרת בניית בריכת שחיה פרטית ושינוי תכנית ל 190 מ"ר במקום 125 מ"ר המאושרים בתכנית ג/9735.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	205-0807628
-------------	-------------

שטח התכנית	0.532 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (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 223060

קואורדינאטה Y 759077

1.5.2 תיאור מקום

תובל מגרש 176

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		176	

שכונה תובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18907	מוסדר	חלק	129	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	19/11/2019	יוסף סח	15: 04 18/11/2020		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 11



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	טוני אדירי			תובל	(1)				tonys138@gmail.com
	פרטי	שמעון אדירי			תובל	(1)				tonys138@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 176 תובל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טוני אדירי			תובל	(1)				tonys138@gmail.com
פרטי	שמעון אדירי			תובל	(2)				tonys138@gmail.com

(1) כתובת: מגרש 176 תובל.

(2) כתובת: תובל מגרש 176.

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	נוף הגליל	(1)		04-9533333	02-5456054	

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל - נוף הגליל.

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	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה (1)		04-6743005	04-6748243	yusefseh@g mail.com
	מודד	עארף אברהמים	1228		כסרא- סמיע	כפר סמיע (2)		054-5581290		arefeb@inter. net.il

(1) כתובת : עראבה.

(2) כתובת : כפר סמיע.



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

הוספת זכויות בניה במגרש .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הוספת 50 מטר לשטחים עיקריים במגרש , סה"כ שטחי הבניה יסתכמו ב 250 מ"ר .

2- הגדלת תכסית ל 190 מ"ר.

3- קביעת קווי בניה לבניית בריכת שחיה פרטית.

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



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'	176

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	532	100
סה"כ	532	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	532.36	100
סה"כ	532.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1- מבנה מגורים חד משפחתי . 2-משרד 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. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמת מבנה העזר בקו בניין צידי 0 בתנאי שהתכנון יהיה משותף. לא יפתחו פתחים לכיוון השכן והגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו עומד המבנה. 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: שטח המשרד יהיה 25 מ"ר ברוטו לכל היותר, שטח זה יחושב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד זה לשימושים עיקריים. הכניסה תהיה 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 = 1.00 מ' וצידי = 1.00 מ', מבנה הבריכה כולל חדר מכונות תת קרקעי ותא גלישה ואיזון.
ב	בינוי ו/או פיתוח 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.

4.1

מגורים א'

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 הועדה המקומית.

9- גידור : לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל קוצני. לא יותר השימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חיץ.

10- לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 1:100 .

מדידת השטח תכלול עצים ושיחים, סלעים יחודיים וכד' ויעשה מאמץ לשמרם.

תכנית הפיתוח של המגרש תכלול : קירות תומכים/מסלעות, שביל כניסה, מסתור פח אשפה ובלוני גז, חניה. תכנית הפיתוח תראה התייחסות תכנונית למגרשי השכנים (תוצר העמדת הבית השכן והפיתוח הרלוונטי) וכן התייחסות לשטח הציבורי הגובל במגרש (דרך ו/או שפ"פ . כן תראה פתרונות לבעיות ניקוז ושיפועי קרקע.

בפרטי הפיתוח הפונים לכיוון שטחים ציבוריים יפורט סוג החומר, צורת העיבוד והגוון. אלו יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית לשמירה על יחידה עיצובית אחת לאורך השטח הציבורי. גדרות בין מגרשים והרחוב תהיה מצמחיה ו/או אבן(אבן גיר מקומית) או מסלעות מאבני גיר. גובה קירות האבן והמסלעות לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בתימוך גבוה יותר, הוא יפוצל למדרגים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	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)			
									גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה
		עיקרי	שרות									
מגורים א'	450	215	35	250	(1)	1	(2) 8	2	צידי- ימני (3) 2	צידי- שמאלי (3) 2	אחורי (3) 2	קדמי (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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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 לבריכת שחיה-בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע בצבע תכלת. ראה הרחבה בסעיף 4.1.2.

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**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

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך -

תייל מבודד (תאם 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'

6.4

חשמל

- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 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.

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.

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.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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.

2-ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3-מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

4-אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6

פסולת בניין

התר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית

6.6

פסולת בניין

לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9

תשתיות

תשתיות החשמל, תקשורת וכבלים יהיו תת קרקעיות.

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