

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0812487

הגדלת זכויות בניה למגרש מגורים 333 במורשת

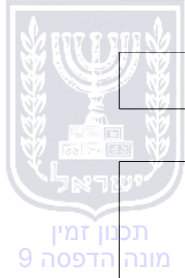
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי משגב

סוג תכנית 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

תכנית זו מציעה להוסיף זכויות בניה בשטח של 20 מ"ר, במגרש 333 בישוב מורשת לצורך הסדרת בנייה קיימת. השימושים המותרים באזור המגורים: מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ויחידות אירוח (עד 2). שטחי הבנייה המותרים עפ"י תכנית מאושרת ג/ 11713: עיקרי - 45% + 5% שירות סה"כ הזכויות מסתכמות ב-50% המהווים כ-250 מ"ר במגרש. עם אישור תכנית זו שטחי הבנייה במגרש יסתכמו בכ-270 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת זכויות בניה למגרש מגורים 333 במורשת
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	205-0812487
1.2	שטח התכנית	0.499 דונם
1.4	סיווג 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)
	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	222340
קואורדינאטה Y	748260

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 333 במורשת.
כ-400 מ' מהכניסה לישוב מורשת מהצד הדרומי של הכביש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: מורשת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מורשת	ירושלים	333	

שכונה מורשת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21105	מוסדר	חלק	9	

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

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
21/11/2018	3138	8001	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 205-0432377 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	205-0432377



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 11 29/12/2019	נמרוד גורפינקל	01/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	גלעד שטרן			מורשת	ירושלים	333	050-5365474		giladstern27@icloud.co m
	פרטי	יערית שטרן			מורשת	ירושלים	333	050-5365474		giladstern27@icloud.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלעד שטרן			מורשת	ירושלים	333	050-5365474		giladstern27@icloud.com
פרטי	יערית שטרן			מורשת	ירושלים	333	050-5365474		giladstern27@icloud.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המקרקעין בבעלות מדינת 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	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242		Nimrod@mi kumim.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(1)		04-9984066	153-4-9984066	kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3568.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 שטחי בניה לצורך הסדרת בניה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 20 מ"ר לשטחים העיקריים המאושרים (50%), כך שסך שטחי הבניה במגרש יסתכמו בכ-270 מ"ר (שטחים עיקריים + שירות) במגרש. שינוי שיטת המדידה גובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	333



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.96	100
סה"כ	499.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>בית מגורים חד-משפחתי משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים, יועצים וכד')</p> <p>חדרי אירוח</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>משרד לבעלי מקצועות חופשיים וחדרי אירוח יותרו בתנאים הבאים: -קיום פתרונות חניה במגרש. -שטח השימוש לא יעלה על 25% מכלל השטח המותר לבניה במגרש. חדרי האירוח - יהיו עם חדרי רחצה צמודים. לא יותרו מעל 2 יחידות אירוח בכל מגרש. גודל מירבי לחדר אירוח כולל חדר רחצה 40 מ"ר (יחשב כחלק ממניין השטחים העיקריים המותרים במגרש). קבלת היתר בניה לחדרי אירוח תהיה כפופה לעמידה בסטנדרטים של משרד התיירות לדרי אירוח כפריים. -מותר יהיה לכלול במבנה אחד מספר תכליות ובתנאי שהן אינן מהוות מטרד אחת לשנייה. כל שימוש שאינו למגורים יותנה בשמירה על איכות הסביבה (רעש, זיהום אוויר, שפכים, חזות ותנועה) ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והיחידה הסביבתית של הרשות המקומית.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>חומרי בניה: לגמר קירות ועמודי מבנים, קירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון ללא גמר ושימוש בחומרים לא עמידים. מעקות הבטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה (צבועה או מגולוונת) או עץ או אלומיניום. סוכות גפן יהיו מעץ או פלדה (צבועה או מגולוונת) או אלומיניום. חזות בניינים ופיתוח המגרש: תכנון המבנה יקבל התייחסות לכל המבנים והפיתוח בכל המגרש על מנת להבטיח השתלבות ארכיטקטונית/עיצובית. בבקשה להיתר הבניה יפורט, בנוסף לתכנית המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, גבהים סופיים, צבעים, פיתוח חצרות, גדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע 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 אפשרה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים של פיתוח המגרש והסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10 מ'. על מבקש היתר הבניה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הוועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד ולתאם את הפינוי עם רשות סביבתית מוסמכת. קירות תומכים ומסלעות:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1

מגורים א'

כל הקירות והמסלעות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 1.5 מ' ברציפות בחזיתות הקדמיות של המגרש ו-2.5 מ' במקומות אחרים. עבור הפרשי גובה יותר גבוהים יותר דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברחוב לפחות 1 מ'. במדרגות יתבצע גינון. הנחת המסלעות תיעשה כך שיישארו מרווחים לכיסי שתילה.

שילוט:

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הוועדה המקומית. התכנית תגדיר אופי, גודל וכמות השילוט המותר לכל אתר או מבנה. על מבצע כל שילוט לקבל אישור בהתאם מהוועדה המקומית טרם הביצוע. אישור לביצוע שילוט יהיה בכפוף להוראות תכנית האב לשילוט המאושרת.

גובה המבנה:

הגובה המקסימלי של המבנה לא יעלה על הגובה הנקבע בטבלת זכויות והגבלות הבניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה שיסומן ב-0.00.

יותר הקמת סוכות גפן, פרגולות ללא קירוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. קולטי שמש ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המקסימלי המותר וישולבו בעיצוב המבנה.

גובה שטחי השירות שבתחום בין קווי הבנין לגבול המגרש יהיה עד 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (2)	1	40	50 (1)	5	45 (1)	450	333	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

- בסמכות הוועדה המקומית לקבוע את מפלס הכניסה הקובעת ולאשר העברת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת ובתנאי שסך שטחי הבניה לא ישתנו.
- יותר הקמת פרגולות בין קו בנין לגבול מגרש. לשטחי שירות חד-קומתיים לחניה יותרו קו בנין 0 מ' קדמי וצידי ובתנאי אישור השכנים יותר מחסן גינה במרווח הצידי והאחורי של המגרש (קו בנין 0 מ'). במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0 מ' ינוקז אל תוך המגרש כל בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הוועדה.
- בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה (עד 5% משטח המגרש) משימושים עיקריים לשטחי שירות ובתנאי שסך אחוזי הבניה לא ישתנו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה לפי הטבלה + 20 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(17).
- (2) גובה המבנה המקסימאלי בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.
- (3) מרתף + 2 קומות + עליית גג.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>כל הוראות מתכנית מאושרת ג/ 11713 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מגרשי חניה יעוצבו כך שלא ייראו משטחים גדולים, וזאת ע"י שילוב המגרש בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון. לא יותר יותר מ-5 מקומות חניה ברצף ללא אי גינון להפרדה. בכל אי גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>1. 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.</p> <p>2. תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף ב' 1 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.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל -</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימוש המגורים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף --- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ'</p> <p>או</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה --- 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה --- 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו --- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך --- 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה --- 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון --- בתאום עם חב' החשמל</p> <p>י. ארון רשת --- 1 מ'</p> <p>י"א. שנאי על עמוד --- 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז של השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>פינוי אשפה ופסולת:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.5 עתיקות</p>	<p>6.5</p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p>6.6 תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<p>צנרת לטלפונים ולתקשורת תהיה תת-קרקעית.</p>	
<p>6.7 הוראות פיתוח</p>	<p>6.7</p>
<p>עבודות עפר:</p> <p>כל העבודות עפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הוועדה המקומית והמועצה האזורית.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	

היטל השבחה	6.8
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם עליו היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9