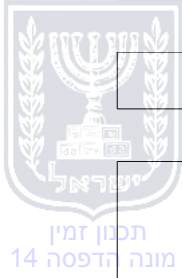


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0951178

גילון - מגרש A117



מחוז
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית
צפון
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

התכנית באה להוסיף שטח של 50 מ"ר לשטחים העיקריים במגרש 117A מכוח סעיף 62א(א)(17) (תוספת ל 40% עיקריים + 30 מ"ר למבני עזר) שסה"כ שטחי הבניה במגרש יעמדו על כ-310 מ"ר, הסדרת קווי בניין בהתאם למבנה הקיים כאשר השינויים בקווי הבנין נובעים מרישום החלקה. וכן הוספת קומה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ הקומות במבנה המוצע 3 קומות.

על פי התכנית המאושרת החלה במקום, ג/5357.

- שטח עיקרי - 40% (כ-230 מ"ר).

- שטח שירות - 30 מ"ר מבני עזר.

- תכסית - 30%.

- קווי הבניין: קידמי ואחורי - 5.0 מ', צידי 4.0 מ'.

- גובה המבנה: 3 קומות וסה"כ גובה של 8.5 מ' מדוד לפי מרחק אנכי בין נקודת המפגש הגבוהה ביותר של הקרקע עם הבניין לבין המקום הגבוה ביותר במבנה.

זכויות הבניה עפ"י התכנית המוצעת:

- עיקרי - 40% + 50 מ"ר.

- שירות - 30 מ"ר.

- גובה המבנה: 3 קומות ובסה"כ גובה של כ- 10 מ' סה"כ של המבנה הנמדד מהקומה התחתונה ביותר של המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גילון - מגרש A117
שטח התכנית	מספר התכנית	205-0951178
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

משגב	מרחב תכנון מקומי
222672	קואורדינאטה X
756233	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משגב - חלק מתחום הרשות: גילון

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	117	לשם	גילון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19163	מוסדר	חלק	68	

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/08/1988		2989	3575	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5357 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5357
18/06/2020		6660	8925	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 205-0330779 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	205-0330779



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		דניאל כהנא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הדגמת בינוי	13: 45 04/10/2021	דניאל כהנא	04/10/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	רקע תכנוני קיים	14: 32 12/08/2021	דניאל כהנא	12/08/2021	1	1: 250	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	תמיר ווידרה			גילון	לשם	1			tamir10@bezeqint.net
	פרטי	תקוה ווידרה			גילון	לשם	1			tamir10@bezeqint.net

1.8.2 יזם

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	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	danny@danka-arc.com
מודד	מודד	בוריס טאובין	1204	א.ט. הנדסה- שרותי תכנון, יעוץ ומדידות	רקפת	(2)	145	04-9800323	04-9800018	atmadid@netvision.net.il

(1) כתובת: פארק תעשייה משגב, תרדיון, בניין רבין כניסה ב'.

(2) כתובת: רקפת 145 ד.ג משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש 117A, גילון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת של 50 מ"ר לשטחי הבניה העיקריים, כך שסך הכל שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב- 40% + 50 מ"ר ע"פ סעיף 62א(א)(17) + 30 מ"ר למבנה עזר.

- תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה לבניין ושינוי גובה המבנה ואופן מדידתו.

- שינוי קווי בניין לצורך הסדרת בנייה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	117A



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	574	100
סה"כ	574	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	575.16	100
סה"כ	575.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - בית מגורים - מבנה עזר - חניה - מקלט - גני משחקים לילדים
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. חניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - החניה תוסדר בהתאם לכללים ולקביעות כדלקמן: 1. חישוב של מקום חניה אחד לכל דירה עד 120 מ"ר. 2. חישוב של מקום חניה אחד נוסף לרכב פרטי לכל דירה בגודל מעל 120 מ"ר. ב. נטיעות וקירות גבול: 1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לגזום עצים, ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה לקו הדרך, שעלול להוות סכנה למשתמשים בדרך. 2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף ב.1 אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצעה את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו. ג. נטיעת עצים ושמירתם: - הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי תכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכם של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	10.4 (4)	1	30	(3)			30 (2)	40 (1)	500	117A	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 הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ולנייד שטחי בניה מעיקרי לשירות ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40% משטח המגרש + 50 מ"ר מכוח סעיף 62א(א)(17).

(2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: שטח למבנה עזר ומוסך חניה.

(3) 40% + 50 מ"ר תוספת מכוח סעיף 62א(א)(17) לשטחים עיקריים + 30 מ"ר למבני עזר ומוסך חניה.

(4) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה..

(5) קווי הבניין למבנה העיקרי וכמסומן בתשריט מצב מוצע. ניתן לבנות את מבני העזר בקו בניין צדדי 0 ובתנאי שלפחות בצד אחד של המגרש תשאר גישה לחלקו האחורי למקרה חירום, קו בניין קדמי למוסך חניה בלבד - 2.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תכנית ג/5357 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהכבל</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהכבל</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מהכבל</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת - 1.0 מ' מהמתקן</p> <p>שנאי על עמוד - 3.0 מ' מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>ביוב :</p> <p>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>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה :</p> <p>סילוק אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת אשפה על פי הוראות הרשות המקומית ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.5</p>
<p>טלפונים :</p> <p>רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>רשת תקשורת :</p> <p>תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.6</p>
<p>עודפי קרקע יפוננו על ידי מפתחי המגרשים, על פי אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומות מאושרים על פי צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי מוא"ז משגב, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר על פי הנחיות הרשות המקומית.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>מקלטים ייבנו, מעל או מתחת לפני הקרקע, לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה</p>	

פיקוד העורף

6.7

המקומית, בכל אזור, פרט לשטחי דרכים.
 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.

