

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1065101

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניה מגרש 110-אבטליון

צפון

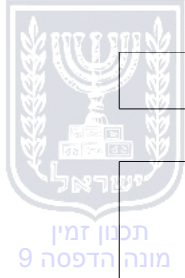
מחוז

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

מדובר במגרש 110 אבטליון, הנמצא בשכונה אשר לה הוכנו דגמים מפורטים ומחייבים במסגרת תכנית מש/מק/5/13278-תוכנית זו כללה הוראות בינוי ועיצוב לגבי אופי הבניה, אופן פיתוח המגרש, דירוג המבנים במגרש, ע"מ להיצמד לקרקע וע"מ לצמצם את עבודות העפר ואת הפגיעה חזותית.

למגרש אושרה תכנית 205-0514950, מיום 06/06/2018, שהציעה שינוי דגם שנקבע בתכנית מש/מק/5/13278 (לדגם לבנדר) ושינוי קו בניין צידי (לכיוון מגרש שכן עד למרחק 3.6 מ').

המגרש הוא מגרש יורד. למבנה הופק היתר בניה מס': 20181286, שבמסגרת היתר זה נוצלו כמעט כל השטחים המותרים לפי תכנית ג/13278, 228 מ"ר מתוכם 168 מ"ר עיקרי.

התוכנית מציעה להוסיף 50 מ"ר שטח עיקרי ושינוי בקווי בניה צידיים, מרחק 0.5 מ' לכיוון השצ"פ עבור מקלחת קיימת במפלס -3.00, השינוי בקו הבניין מוצע להסדרת זו בלבד ובקומה אחת כל יתר קווי הבניין ללא שינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 205-1065101

1.2 שטח התכנית 0.480 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) (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	233370
קואורדינאטה Y	749165

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

משגב - חלק מתחום הרשות: אבטליון

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבטליון		110	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21226	מוסדר	חלק	37	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 13278	110
מש/ מק/ 5 /13278	110

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	פרק	תאריך
ג/ 13278	כפיפות	תכנית זו כפופה לנספחי תכנית ג/13278 בהתאמה לשינויים המוצעים בתכנית זו.	5432	4010		31/08/2005
ג/ 21707	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 21707 בתחומה של תכנית זו.	7257	5727		03/05/2016
205-0514950	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 205-0514950 בתחומה של תכנית זו	7828	8469		06/06/2018
מש/ מק/ 13278 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/ מק/ 13278 /5 בתחומה של תכנית זו.	6647	7673		19/08/2013



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
בינוי	מחייב	1: 100	1	19/05/2022	יוסף סח	08: 19 18/12/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/01/2022	יוסף סח	11: 27 31/01/2022		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



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	בלינדה ליאת קיין-עבדו			אבטליון	אבטליון	110	053-4314613		eitan.abdu@gmail.com

1.8.2 יזם

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		04-6743005	04-6748243	yusefseh@gmail.com
	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	ואדי אלעין		04-6741262	04-6741262	bakerya75@gmail.com

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

הסדרת בניה קיימת במגרש 110 -אבטליון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-תוספת 50 מ"ר לשטחים העיקריים. סה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב- 280 מ"ר.

2-הסדרת קווי בניין בהתאם לקיים והמסומן בתשריט מצב מוצע.

3-התאמת הוראות הבינוי למבוקש.



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	110

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	480	100
סה"כ	480	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	475.79	100
סה"כ	475.79	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	-מגורים - משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1-תנאים להקמת משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים : יותר שילוב של משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים ובתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה אחרת לסביבה. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרות פרסום. שימוש זה יותנה באישור הועדה המקומית. בכל מקרה, לא יותר שימוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון : חנות, מסעדה, יחידת אירוח כפרי וכיוצ"ב, או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי חוק רישוי עסקים. 2- החניה תיבנה בפינת המגרש במרווח קדמי וצידי עד 0 מ', ובהתאם לתכנית עבודות עפר לפיתוח השכונה. יותר לקרות חניה. שטח החניה יחושב במסגרת שטחי הבניה עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה. ניקוז גג החניה יהיה לתחום מגרש המבקש וחל איסור לפתיחת פתח בקיר הגובל עם מגרש השכן. 3-יותר להקים מחסן מתחת למשטח החניה עד קו בנין צידי וקדמי = 0.0 מ', במידה והפרש הגבהים בין הנקודה הנמוכה במשטח החניה ומפלס החצר גדול מ-2.5 מ'. באופן דומה, יותר להציב מחסן יביל מתחת למשטח החניה התלויה וכן מתקנים כגון מסתור כביסה, מסתור בלוני גז, מיכלי דלק להסקה ומדחסים למערכת מיזוג אוויר, ובתנאי קיומם של שטחי בניה למימוש ורק בתום 3 שנים מיום האכלוס. 4-יותר להקים "דקים" במרווחי קו הבניין וצידי ואחורי (עד גבול המגרש). הדקים ייבנו מחומרים קלים בלבד. החלל שנוצר שמתחת לדקים יישאר טבעי או מגונן, בתנאי אי שינוי של פני הקרקע הטבעית. 5-יותר להקים גשר לכניסה למגרש, בתנאי שרוחבו לא יעלה על 1.2 מ' ושהוא אינו מהווה חלק ממשטח החניה. 6- יותר יהיה לבנות מדרגות תלויות בצמוד לקיר התומך. יותר להציב מתחת למדרגות מתקנים כגון : בלוני גז, מכלי דלק להסקה ומדחסים למערכת מיזוג אוויר. הצבת מתקנים מתחת למדרגות מותנית בהסכמת השכן. 7-מס' קומות במבנה : יותר מקסימום 2 קומות מתחת למפלס הכניסה וקומה אחת מעל למפלס הכניסה. הגובה ימדד ממפלס המגורים הנמוך ביותר בכל חתך במבנה. 8-בתום פרק זמן של 3 שנים מיום קבלת טופס 4(אכלוס) של המבנה. יותר שינויים שלא עפ"י הדגם המחייב, ובתנאי שיעמודו בכל הוראות התכנית.

4.1

מגורים

9-בתום 3 שנים תותר בניית מעלית לצורכי נגישות, ללא פתחים לכיוון גבול המגרש ועד קו בניין 0 מ'.

10- גג המבנה : מיכלי המים למערכת סולארית וקולטי שמש יותקנו על גג המבנה ויוסתר במסתור שיבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.

הגג ירוצף או יחופה ביריעות בידוד ואיטום ויטופל כחזית חמישית במגרשים בהם הם נצפים ממבנים אחרים.

11- מסתורי כביסה יבנו כחלק אינטגרלי מחזית המבנה. לא יותרו מסתורי כביסה הבולטים ממישור חזית המבנה. מתקני תליית כביסה אשר יוצבו בחצרות, יוסתרו בקיר פיתוח. מיקום מתקני תליית כביסה - יוגש במסגרת תכנית פיתוח מפורטת שתהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

12- גמר בניינים : גמר חזיתות המבנה יהיה בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית, או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית. לא יותר השימוש בפת, אסבסט, ניילון, פי.וי.סי וכד'.

ב

הוראות פיתוח

הוראות לפיתוח מגרשים ועיצוב נוף :

- תכנית נוף ופיתוח של המגרש תוכן ותוגש לוועדה מקומית כחלק מתשריט הבקשה להיתר בניה. התכנית תערך בקני"מ 1:250 לפחות והיא תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש באזורים מגוונים ומרוצפים, את פתרונות הניקוז, את מיקום ארונות התשתית כגון : ארונות חשמל ותקשורת, מיכלי גז ודלק. התכנית תפרט את אופן הסתרתם. בתכנית יפורטו גבהים וחומרי גמר. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מעודכנת שתערך ע"י מודד מוסמך ותכלול סימון טופוגרפיה, סימון כל העצמים הקיימים בשטח וסימון עצים וצמחייה קיימת. תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסות קירות תומכים הפונים לכבישים ולשטחים ציבוריים. כמו כן יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.

- צמחייה : עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבניין אסורה. עקירת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבניין טעונה אישור מיוחד מהוועדה המקומית ומקק"ל. בסמכות הוועדה המקומית והאגודה השיתופית לדרוש שימור ושילוב עצים מוגנים בתכנון הבית והחצר.

- תכנון המבנה ואופן העמדתו בשטח יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים גדולים ופגיעה המינימלית הנדרשת הנדרשת בתכנית הקרקע.

-לא יותר לשפוך שפך ו/או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס המעוצה האזורית. עודפי מילוי ועפר יפזרו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.

- בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שיפגעו במהלך הבניה. השיקום יעשה עפ"י תכנית שתילה ונטיעה מאושרת.



4.1

מגורים

- מסלעות : מסלעה תבנה בשיפוע 1:1. המסלעה תבנה באבן ממקור גירי או דולומיטי והיא תבנה עפ"י פרט מאושר. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לא פחות מ-1.5 מ'.
- קירות תומכים : הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים ייתמכו ע"י קירות תומכים ו/או קירות ניקיון.
- גובה קירות הפונים לשטח ציבורי לא יעלו על גובה של 4 מ', מעל גובה זה יבוצע דרוג של הקיר בגובה 1 מ' מפני הקרקע הסופיים בחזית הקיר. קיר תומך בין מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.5 מ'. גובה ראש קיר תומך וקיר ניקיון לכוון המדרון לא יעלה על 40 ס"מ ומעליו יוצב מעקה ביטחון.
- קירות תומכים ייבנו באבן לקט בגוון האבן המקומית עם משיקים בגוון בהיר (מלט לבן). לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת ובאבן מתועשת לבניית הקירות התומכים. הקירות ייבנו על פי פרט מאושר וייבנו כקיר אבן עם גב בטון ולא בשיטת חיפוי והדבקה על גבי קירות בטון.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שמאלי	אחורי	קדמי
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת										
מגורים	480	(1) 110	15	(1) 110	45	280	44.22 (2)	1	(3) 11	(3) 1	(3) 2	(4) 3.6	2	(4) 2	(4) 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

הוראות טבלה 5:

בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה וקומות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עבור או סטודיו, ככתוב בתכליות, כלול בשטח המותר למטרה עיקרית. שטח המשרד / סטודיו לא יעלה על 50 מ"ר.

(2) לא יעלה על 210 מ"ר.

(3) גובה המבנה: יותר חתך של מכסימום שלוש קומות בכל נקודה במבנה. הגובה ימדד ממפלס המגורים הנמוך ביותר בכל חתך במבנה, ולא יכלול מסתורי דוד שמש וארובות.

(4) קו בנין המסומן בתשריט מצב מוצע בצבע תכלת יותר במפלס -3.23 בלבד. כל שאר קווי הבנין של המבנה העיקרי יהיו בהתאם לטבלה זו וכמסומן בצבע אדום בתשריט מצב מוצע. שטחי שרות, ראה

פירוט והרחבה בסעיף 4.1.2.

6. הוראות נוספות

6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות כל הוראות תכנית ג/13278 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.	6.1
6.2 חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	6.2
6.3 חשמל 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, הנחויות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת - 1 מ' שנאי על עמוד - 3 מ' 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. 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 תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף	6.3

6.3

חשמל

למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת.

ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

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

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע	תכנית זו הנה חלק קטן מתכנית ג/13278, ועל כן היא כפופה לשלבויות הקבועה בהן.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הנו מיד עם אישורה.