

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1166578

מצפה אבי"ב - תוספת זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה - מגרש 823

צפון

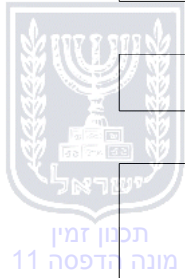
מחוז

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

מיקום התכנית : מצפה אבי"ב, רחוב גלבוע 5.
התכנית מוגשת למגרש 823 במצפה אבי"ב להגדלת זכויות בניה של 50 מ"ר עיקרי + הסדרת קווי בניין בהתאם לקונטור המבנה הקיים.

התכנית מבקשת :

- תוספת 50 מ"ר לשימוש עיקרי במגרש המגורים כך שסה"כ שטחי הבניה העיקריים במגרש יגיעו ל- 200 מ"ר.
- התאמת קווי בניין בהתאם לבניה קיימת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מצפה אבי"ב - תוספת זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה -
מגרש 823

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
205-1166578

שטח התכנית
0.351 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) (17), א62 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	219640
קואורדינאטה Y	748775

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

משגב - חלק מתחום הרשות: מצפה אבי"ב

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מצפה אבי"ב		823	

שכונה מצפה אבי"ב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18558	מוסדר	חלק		43

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/ 17924	823

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	פרק	תאריך
ג/ 17924	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/17924 ממשיכות לחול, כמו כן תוכנית זו כפופה לנספח התנועה של תכנית ג/17924.	6105	3833		08/07/2010
ג/ 4765	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4765 בתחומה של תכנית זו.	3761			29/04/1990
205-0416610	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -205 0416610 בתחומה של תכנית זו.	8269	11537		03/06/2019
ג/ במ/ 234	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ במ/ 234 בתחומה של תכנית זו.	4423	3839		30/06/1996



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				דניאל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/12/2022	דניאל כהנא	16: 30 05/12/2022	רקע תכנוני קיים	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	גלעד בלבינדר (1)			.					giladb79@gmail.com
	פרטי	ליאת בלבינדר (1)			.					giladb79@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מצפה אבי"ב, גלבוע 5 ת.ד. 823.

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
אדריכל	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	danny@danka-arc.com
מודד	מודד	אהוד תורן	790	אזימוט מדידות בע"מ	.	(2)		04-9998090	04-9999230	udi@azimut.co.il

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

(2) כתובת: שכניה, 2.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה מ-150 מ"ר ל-200 מ"ר, המהווה תוספת של 50 מ"ר.

2- התאמת קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת ולהיתר הבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	823

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	351	100
סה"כ	351	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	349.32	100
סה"כ	349.32	100

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים ומבני עזר.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי - המבנה ייבנה חיצונית מחמרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. - תותר הקמת מבנה חניה בק.ב. קדמי 0. גובה חניה על ק.ב. 0 לא יעלה על 2.3 פנימי. - תנאי למתן היתרי בנייה למגרש זה, אישור תכנית בינוי בועדה המקומית בסמכות הועדה המקומית. תכנית הבינוי לתא השטח הנ"ל תגדיר מיקום חניה בתחום המגרש, מיקום מקומות חניה בתחום זכות הדרך, וכן מיקום קווי בניה צידיים (0,3).
ב	חניה מתן היתרי בניה מותנה בהצגת פתרון חניה כחוק בתחום המגרש.
ג	ניקוז ניקוז גג החניה לא יפנה לחצר שכן.
ד	הוראות פיתוח חמרי גמר לקירות תומכים, גדרות, מסלעות וכו' יהיו לשיקול מהנדס הועדה ומתכנן האתר, ובאישור הישוב.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	823	345	200	30			230	1	7 (2)	2 (3)		(4)	0	(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:

- תותר העברת שטחי בנייה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה, באישור ועדה מקומית ולפי תכנית בינוי.
- תותר העברת קומה ממעל לכניסה למתחת לכניסה, לפי תנאי השטח, ללא שינוי במספר הקומות הכולל בכל חתך.
- תותר בניית חניה בקו בניין צידי וקדמי עד 0 מ' בתיאום עם הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: 160 מ"ר.
- (2) גובה המבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת בכל חתך במבנה.
- (3) בכל חתך של המבנה.
- (4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות
	כל הוראות תכנית ג/17924 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.
6.2	הוראות פיתוח
	א. בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף ואיכות הסביבה, תוך שימת דגש לפגיעה מינימאלית בעצים קיימים. ב. כריתת עצים בתחומי התכנית תיעשה באישור הרשות המקומית וקק"ל - ע"פ "פקודת היערות". המבקש לזכות עץ מוגן חייב לקבל את אישור פקיד היערות בקק"ל. ג. היתרי בנייה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח הכוללת: מפלסי מבנים, קירות תומכים ואלמנטי פיתוח, תכנית תשתיות, חניות, פתרונות גידור, ניקוז חמרי גמר וכד'. ד. לא תותר הקמת גדרות תיל קיצוני. לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חץ. ה. מסלעות הפונות לשטחי ציבור תהיינה בשיפוע מכסימאלי 1:2. ו. פיתוח השטח יעקוב אחרי טופוגרפיה טבעית. תמיכות במידת הצורך יבוצעו ע"י קירות תומכים בגבהים שלא יעלו על 1.5 מ'. במידת הצורך יבוצעו קירות מדורגים. ז. פיתוח השטח ייעשה על סמך הנחיות תכנית בינוי ו/או תכנית פיתוח שתוגש לוועדה מקומית.
6.3	עיצוב אדריכלי
	א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להדגיש תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, חמרי גמר, פיתוח השטח, כולל שלבים מינימאליים לבניית מבנים-לאישור הוועדה המקומית. ב. חמרי גמר: חמרי גמר יהיו קשיחים ומאיכות גבוהה העמידים לטווח ארוך. ג. גגות: גגות הבתים יהיו גגות שטוחים ומאסיביים ויטופלו בגמר צבע לבן+חצץ, ריצוף או צמחיה הידרופונית ע"ג האיטום/בידוד של הגג. לא יותרו מבנים בעלי גגות רעפים, אסבסט גלי או כל חומר אחר שאינו עולה בקנה אחד עם הקיים בשוב. ד. מתקני עזר: לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירת מים, מיכלי גז, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, מתלי כביסה, מסתורי כביסה, מזגנים, אנטנות, סוככי שמש וכו', אלא במתכונות שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה. מיקומם יצוין בבקשה להיתר הבניה. ה. ארובות וצנרת: לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונות שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזית הבניינים. לא יותקנו צינורות חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכו' על הקירות החיצוניים של המבנה. ו. תוספות בנייה: בתוספות בניה יש להשתמש בחומרי גמר כדוגמת הבניין המקורי ולדאוג לשילובם הרכיטקטוני במבנה. ז. שילוט: שילוט ומספר הבית יהיו לפי מיקום שיאושר ע"י הוועדה המקומית, ויופיע בבקשה להיתר הבניה. ח. חניה ומבני עזר: יותר להקים מחסן ביתי מחוץ לתחום המבנה אך בתחומי קווי הבנייה. ע"ח אחוזים משטחי השירות המותרים. חמרי הבניה למחסן יהיו כדוגמת חמרי בניית הבית. תותר הקמת חניה בקו בנייה צידי וקדמי 0. ט. קו בניין 0: במקרים בהם תותר בנייה על גבול המגרש (קו בניין 0), חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

עיצוב אדריכלי**6.3**

- לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים בקיר שבקו בניין 0.
- בנייה על גבול המגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבנייה במגרש הסמוך אלא אם תואם ביצוע משותף בהסכמת השכנים ובאישור הועדה המקומית.
- גמר הקיר בגבול המגרש הפונה לקו בניין 0 יבוצע בצורה סופית ומושלמת אלא אם המבנים בשני המגרשים הסמוכים נבנים בו זמנית.

איכות הסביבה**6.4**

- א. כללי:
לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
- ב. עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. היתרי בנייה:
בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

תשתיות**6.5**

- א. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית, והרשות המקומית.
- ב. ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, והרשות המקומית.
- ג. ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פתרון קצה, באישור מהנדס הועדה המקומית, והרשות המקומית, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- ד. חשמל, טלפון, כבלים ותקשורת:
התשתיות לנ"ל תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הועדה והגורמים המוסמכים לכך.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מייד עם אישור התכנית.