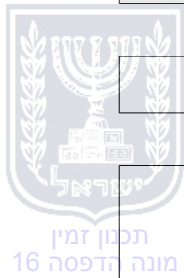


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1128784

מורשת - מגרש 108 - תוספת זכויות בניה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005249774/310>

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית:

מזרחית לדרך מספר 14, רחוב הלבנון, מגרש 108.

התוכנית הוכנה לצורך הגדלת זכויות בניה של 50 מ"ר במגרש מגורים לו קיים היתר בניה - בקשה מס' 20060938 בשטח של 236 מ"ר וכך סה"כ שטחי הבניה יסתכמו בכ-300 מ"ר במגרש (עיקרי + שירות), וכן משנה קוו בניין צידי לצורך קירוי חצר כביסה קיים לא מקורה (עם היתר בניה). בנוסף התוכנית מציעה התניות למתן היתר בניה, הריסת הפיתוח והבניה החורגים מגבולות תא שטח 108 כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מורשת - מגרש 108 - תוספת זכויות בניה

205-1128784

מספר התכנית

0.585 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (19), 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

משגב	מרחב תכנון מקומי
222330	קואורדינאטה X
747970	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מורשת, רחוב הלבנון 5

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: מורשת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	108	מורשת	מורשת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21106	מוסדר	חלק	94	101

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
03/07/2003		3244	5202	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11713 ממשיכות לחול. התוכנית כפופה לנספחי התוכנית הרלוונטים.	שינוי	<u>ג/11713</u>
21/11/2018		3138	8001	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 205-043237 בתחומה של תכנית זו. התוכנית כפופה לנספחי התוכנית הרלוונטים.	החלפה	<u>205-0432377</u>

הערה לטבלה:

התוכנית כפופה לנספחי התוכנית הרלוונטים



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	רקע תכנוני קיים	13:12 04/04/2023	דניאל כהנא	09/08/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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	אורית טואף (1)			.			050-4076208		oritoaff@gmail.com
	פרטי	שלמה טואף (1)			.			052-3719937		sgtoaff@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משגב, מורשת 5.

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 מוסמך	מודד	אודי 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: רח' צאלון 209 שכניה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 ושינוי קו בנין צידי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 50 מ"ר לשטחים העיקריים, וכך סה"כ שטחי הבניה יסתכמו בכ-300 מ"ר במגרש (עיקרי + שירות).
- שינוי בקו בניין צידי צפוני לצורך קירוי חצר שירות קיימת.
- הריסת הפיתוח והבניה החורגים מגבולות תא שטח 108 המסומנים בתשריט להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	108
שטח ציבורי פתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	108
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	85.47
שטח ציבורי פתוח	85	14.53
סה"כ	585	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.21	85.40
שטח ציבורי פתוח	85.55	14.60
סה"כ	585.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתי מגורים חד משפחתיים. 2. שטחי שרות: מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום. 3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים). 4. חדרי אירוח עם חדרי רחיצה צמודים. יותר לא יותר משני חדרי אירוח למגרש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. גובה בניה: הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית המקורית באותו מקום. יותרו 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.</p> <p>2. 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 בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה (צבועה או מגולוונת) או עץ או אלומיניום. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה (צבועה או מגולוונת) או אלומיניום.</p> <p>3. חזות בניינים ופיתוח המגרש: מתכנן מבנה/מבנים יתייחס לכל המבנים והפיתוח במגרש על מנת להבטיח השתלבות ארכיטקטונית/עיצובית. בית דו משפחתי או משותף יתוכנן ע"י משרד תכנון אחד או יותר מאחד בשיתוף פעולה בתנאי שתוגש בקשה אחת להיתר בניה לכל מגרש. בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, גבהים סופיים, צבעים, פיתוח חצרות, גדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, פתרון חזיתות כלפי השכנים, מערכות תשתית, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים (בקני"מ 1:250) של פיתוח המגרש והסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10 מ'.</p> <p>על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מוחץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד ולתאם את הפינוי עם רשת סביבתית מוסמכת.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>- יותר שימוש למשרדים של בעלי מקצועות חופשיים וחדרי אירוח כולל חדר רחצה כמפורט בסעיף 4.1.1 בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 6.2) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25%</p>

4.1

מגורים א'

מכלל שטח הבניה המותר במגרש.

- גודל מרבי לחדר אירוח כולל חדר רחיצה: 40 מ"ר (יחשב כחלק ממניין השטחים העיקריים המותרים במגרש). קבלת היתר בניה לחדר אירוח יהיה כפוף לעמידה בסטנדרטים של משרד התיירות לחדרי אירוח כפריים.

- מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה. כל שימוש שאינו למגורים יותנה בשמירה על תנאי איכות הסביבה (רעש, זיהום אוויר, שפכים, חזות ותנועה) באישור מהנדס הועדה המקומית והיחידה הסביבתית של הרשות המקומית.

- קווי בנין:

יותרו הקמת פרגולות בין קו בנין לגבול מגרש. לשטחי שירות חד קומתיים לחניה יותרו קו בנין 0.0 מ' קדמי וצדדי ובתנאי אישור השכנים יותר מחסן גינה במרווח הצדדי והאחורי של המגרש (קו בנין 0.0 מ'), במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם (ראה גם סעיף א.4.1.2) וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה. קווי בנין יהיו לפי טבלת זכויות והגבלות בנייה (ראה סעיף 5).

קו הבנין הצידי-צפוני הינו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע בצבע תכלת לצורך קירוי חצר שירות קיימת ובקומה אחת בלבד.

ג פיתוח ונוף

קירות תומכים ומסלעות:

כל הקירות והמסלעות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 1.5 מ' ברציפות בחזיתות הקידמיות של מגרש ו-2.5 מ' במקומות אחרים. עבור הפרשי גובה יותר דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 1.0 מ' במדרגות יתבצע גינון. הנחת המסלעות תעשה כך שיישארו מרווחים לכיסי שתילה.

ד שילוט וסימון

שילוט: הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. התכנית תגדיר אופי, גודל וכמות השילוט המותר לכל אתר או מבנה. על מבצע כל שילוט לקבל אישור בהתאם מהועדה המקומית לפני הביצוע. אישור לביצוע שילוט יהיה כפוף להוראות תכנית האב לשילוט המאושרת.

ה תנאים למתן היתרי בניה

- הריסת הפיתוח והבניה החורגים מגבולות תא שטח 108, המסומנים בתשריט להריסה.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושים

השצ"פ מהווה חלק משצ"פ גדול יותר, השטח מיועד לשבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט. תותר בניית מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>חיוניים ומתקני צל בתנאי שהבניה לא תעלה על 5% משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ-300 מ"ר סה"כ בכל השטחים ציבוריים פתוחים ביחד (הקטן מביניהם). כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>פיתוח ונוף תא שטח זה מהווה חלק משצ"פ מכוח התוכנית המאושרת, והוא אינו עומד עצמאית על סמך תוכנית זו.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	1	40	50 (1)	0	0	5 (2)	45 (1)	500	108	מגורים א' שטח ציבורי פתוח
5 (5)	3 (5)	3 (5)	5 (5)	2 (4)	4	300 (8)	300 (8)	300 (7)	0 מ"ר	0 מ"ר	85 (6)	1			

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 לקבוע את מפלס הכניסה ולאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + 50 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(17). בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה (עד 5% משטח המגרש) משימושים עיקריים לשטחי שירות ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא ישתנו.

(2) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה (עד 5% משטח המגרש) משימושים עיקריים לשטחי שירות ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא ישתנו.

(3) גובה הבנייה לא יעלה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית המקורית (ראה סעיף 4.1.2 א(1)). שטחי שירות שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גבוה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית המקורית (ראה סעיף 4.1.2 א(1)).

(4) + מרתף + עלית גג.

(5) למבנה העיקרי לפי תשריט מצב מוצע. לשטחי שירות ראה הרחבה בסעיף 4.1.2 ב' קווי בנין.

(6) תא שטח זה מהווה משצ"פ הרשום בחלקה 101 בגוש 21106.

(7) הערך מתייחס למ"ר, הערה: הזכויות הן לכל שטח השצ"פ לפי התוכנית הראשית, ראה סעיף 4.2.

(8) הערך מתייחס למ"ר, הזכויות הן לכל שטח השצ"פ לפי התוכנית הראשית, ראה סעיף 4.2.

6. הוראות נוספות

6.1	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות
	כל הוראות תכנית ג/11713 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מגרש חניה יעוצב ע"י שילוב המגרש בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון.
6.3	איכות הסביבה
	אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.4	תשתיות
	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 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. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.5	פיתוח ונוף
	עבודות עפר: כל עבודות העפר 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 הועדה המקומית והמועצה האזורית.
6.6	זכות מעבר
	הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז, ותיעול ולהבטיח

זכות מעבר	6.6
<p>גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16