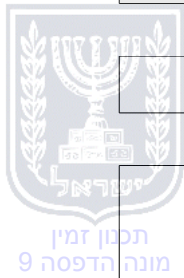


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-1173996

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניה מגרש 518-מורשת



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי משגב

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005277030/310>

## דברי הסבר לתכנית

מוגשת תכנית למגרש 518 ביישוב מורשת - מגרש דו-משפחתי, בשטח של 846 מ"ר, המהווה חלקה רשומה. במגרש זה קיימות זכויות לשתי משפחות (מגישי התכנית).  
מגרש זה מחולק לשני תאי שטח A518 ו B518 - התכנית נערכה לצורך הסדרת בנייה קיימת ביחידה הצפונית (תא שטח A518) - סגירת מרפסת עד קו אפס. כמו כן התכנית מציעה תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר במגרש השלם.

זכויות הבניה המאושרות לפי תכנית ג/19010 :

212 מ"ר עיקרי + 42 מ"ר לשטחי שירות, בתא שטח A518 .

210 מ"ר עיקרי + 42 מ"ר שירות, בתא שטח B518.

מספר הקומות : 2 + עליית גג + מרתף ועד 8.5 מ'.

תכסית : 45%.

קווי הבניין נקבעו בתשריט התכנית : קידמי 5 מ', השאר 3 מ' + קו צידי אפס ( בין היחידות) כמו כן תותר בניית פרגולה בין קו בניין לגבול מגרש, חניה מקורה חד קומתית צידי וקידמי 0. מחסן גינה חד קומיתי צידי ואחורי עד 0 בתנאי אישור השכנים.

היתרי בניה :

בתא שטח A518 ניתן היתר מס' : 20110307 על שטח בנוי של כ 239.2- מ"ר (עיקרי + שירות, מתוכן עיקרי כ 208- מ"ר) ההיתר כלל פרגולה עד קו אפס לכיוון מגרש גובל אולם נסגרה פרגולה בגבול צידי מערבי שמשמשת עכשיו כמרפסת סגורה בחריגה מהיתר בניה ובחריגה מקווי בניין מאושרים.

בתא שטח B518 ניתן היתר מס' : 20110307 על שטח בנוי של 251.6 מ"ר (עיקרי + שירות, מתוכם כ 210- עיקרי). כולל פרגולה במרחקים שונים מגבול המגרש ועד קו 0 .

בעבר נערכו ניסיונות להגשת תכנית לתא שטח A518 בלבד, לצורך ההסדרה של הבנייה ללא היתר, אך התכניות לא הגיעו לשלב של עמידה בתנאי הסף והן נסגרו.

תא שטח A518

- מאחר והבקשה בעיקרה היא הסדרה של בנייה ללא היתר בתא שטח A518 - עד גבול מגרש גובל (מגרש 519) בנייה של שלד מתכת וזכוכית הכוללת פתחים לכיוון מגרש זה - דבר שלא ניתן לאשרו, עפ"י ע"פ סעיף 2.23 לתקנות התו"ב (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), הפתחים יסגרו.

- הריסת מחסן נוסף הקיים במגרש (כחלק מתנאי הליך הרישוי).

- תוספת זכויות במגרש של 25 מ"ר.

תא שטח B518

- הגדרת קו בניין לפרגולה קיימת (אין שינוי בנושא זה, ביחס לתכנית מאושרת).

- תוספת זכויות במגרש של 25 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניה מגרש 518-מורשת

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

205-1173996 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית  
0.846 דונם

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
221865	קואורדינאטה X
747815	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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
	א518		מורשת
	ב518		מורשת

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	243	חלק	מוסדר	21107

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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 כפופה לנספחים הרלוונטים מתכנית ג/ 11713.	כפיפות	<u>11713 ג/</u>
21/11/2018		3138	8001	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית-205 0432377 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>205-0432377</u>
19/11/2012		1003	6499	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 19010 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>19010 ג/</u>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף סח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 54 21/02/2024	יוסף סח	22/06/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		16: 00 21/06/2023	יוסף סח	21/06/2023	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	אליה היזלר (1)			מורשת	ציון		053-2861844		ramih232@gmail.com
	פרטי	רמי היזלר (1)			מורשת	ציון		053-2861844		ramih232@gmail.com
	פרטי	אתיאל יעקב לוי (2)			מורשת	ציון		052-4595137		itielev@gmail.com
	פרטי	הילה לוי (2)			מורשת	ציון		052-4595137		itielev@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מגרש 518-מורשת.

(2) כתובת: מגרש 518-א-מורשת.

**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
מהנדס	עורך ראשי	יוסף סח	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005	04-6748243	yusefseh@gmail.com
מודד	מודד	בוריס טאובין	1294	א.ט. הנדסה- תכנון, יעוץ ומדידות	רקפת	(1)		04-9800323	04-9800018	atmadid@netvision.net.il

(1) כתובת: רקפת 145 ד.נ. משגב.

## 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 ותוספת זכויות בניה במגרש 518- מורשת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-תוספת זכויות בניה של 25 מ"ר עיקריים לכל תא שטח..

2-שינוי קווי בניה בהתאם לתשריט מצב מוצע.

3-מתן הנחיות להריסת הבנייה הקיימת ללא היתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

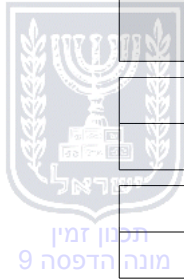
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	518A, 518B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	518A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 3	846	100
סה"כ	846	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	845.42	100
סה"כ	845.42	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1- בית מגורים דו משפחתי.</p> <p>2- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ( כגון : רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).</p> <p>3- חדרי אירוח עם חדרי רחצה צמודים .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>א- במבנה המגורים יותרו שימושים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או יח"א ובתנאי ששטח השימושים הנ"ל ביחד לא יעלו על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש ובתנאי פתרון חניה.</p> <p>ב-הוראות ליח"א :</p> <p>1-חדרי אירוח עם חדרה רחצה צמודים.</p> <p>2-יותר לא יותר משני חדרי אירוח למגרש.</p> <p>3-גודל מרבי לחדר אירוח כולל חדר רחצה : 40 מ"ר .</p> <p>4-חדרי האירוח יחושבו כחלק ממניין השטחים העיקריים במגרש.</p> <p>5- קבלת היתר בניה לחדר אירוח יהיה כפוף לעמידה בסטנדרטים של משרד התיירות לחדרי אירוח כפריים.</p> <p>מותר לכלול במבנה מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה. כל שימוש שאינו למגורים יותר בשמירה על תנאי איכות הסביבה(רעש, זיהום אויר, שפכים, חזות ותנועה) באישור הועדה המקומית והיחידה הסביבתית של הרשות המקומית.</p> <p>ג-הגובה המקסימלי של הבניין העיקרי לא יעלה על הנקבע בטבלת זכויות והגבלות הבניה, 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 מקורית באותו מקום.</p> <p>ד-יותר הקמת סוכות גפנים, פרגולות ללא קירוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.50 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר.</p> <p>ה-קולטי ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המקסימלי המותר וישולב בעיצוב המבנה.</p> <p>ו-גובה של מבני השירות הנמצאים במרווח בין גבול המגרש לקווי בניין לא יעלה על 3.0 מ' מעל קרקע טבעית.</p> <p>ז-חמרי גמר : 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים א'
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>-על המתכנן להתייחס לכל המבנים והפיתוח במגרש על מנת להבטיח השתלבות ארכיטקטונית/עיצובית .</p> <p>בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות הבניה, 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 תשתיות, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום חיבור חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח .</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים ( בקנ"מ 1:250 ) של פיתוח המגרש והסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10 מ'.</p> <p>על מבקש היתר בניה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד ולתאם את הפינוי עם רשות סביבתית מוסמכת.</p> <p>2- קירות תומכים ומסלעות : כל הקירות והמסלעות יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלה על 1.50 מ' ברציפות בחזית הקדמית של המגרש ו 2.50 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 שישארו מרווחים לכיסוי שתילה.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1-קווי בניין יהיו לפי סעיף 5, טבלת זכויות והוראות בניה .</p> <p>2-יותרו הקמת פרגולות כפי שמתואר ב ס"ק 4.1.2 (ד) בין קו בנין לגבול מגרש.</p> <p>3-יותר לבנות חניה מקורה חד קומתית בקו בנין קדמי וצדדי 0 מ' בתנאי אישור השכנים .</p> <p>4-יותר לבנות מחסן גינה במרווח הצדדי והאחורי של המגרש ( קו בנין 0 מ' ) .</p> <p>5-במקרה של קו בנין 0, הצדדים הפונים לשכנים יהיה גמר מושלם וללא פתחים. מי הגשם ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>6- הבנייה העתידית ותוספות בנייה יתאפשרו בהתאם לקווי בניין מקוריים : קו בנין קדמי 5 מ', קווי בניין צדדיים 3 מ'.</p>
ד	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>הריסת המבנים המסומנים להריסה וסגירת הפתחים הנמצאים בקו בנין אפס בחזית המערבית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
5	0	(7)	3	(6) 1	(5) 2	(4) 8.5	(3) 1	45	279	(2)	(2)	42	237	(1) 423	518A	מגורים א'
5	0	3	(8)	(6) 1	(5) 2	(4) 8.5	(3) 1	45	277	(2)	(2)	42	235	(1) 418	518B	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חלקה רשומה מס' 243 בגוש 21107 בשטח של 846 מ"ר שחל על שני תאי השטח 518A ו 518B.
- (2) הועדה המקומית רשאית לקבוע את מפלס הכניסה ולנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששטח הבניה המותר נשמר.
- (3) 2 יח"ד במגרש 518 המהווים יח"ד בכל תא שטח.
- (4) גובה הבניה של המבנה העיקרי לא יעלה על הגובה המקסימלי - ימדד מגובה קרקע טבעית. ראה פירוט נוסף בסעיף 4.1.2.
- (5) 2 קומות +עלית גג.
- (6) או מרתף.
- (7) קווי הבניין למבנה העיקרי יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע-ראה הרחבה לשטחי שרות בסעיף 4.1.2. ג.
- (8) קווי הבניין למבנה העיקרי יהיו בהתאם לקו בניין בצבע אדום, קו בניין בצבע תכלת עבור קירוי קל. ראה הרחבה לשטחי שרות בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות**

כל הוראות תכניות ג/11713 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.

**6.2 עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6.3 תשתיות**

- 1-תקשורת: צנרת לטלפונים ולתקשורת תהיה תת קרקעית.
- 2-מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור הועדה המקומית.
- 3- ביוב: תנאי להליך רישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת.
- 4- ניקוז: תנאי להליך רישוי, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור הועדה המקומית.
- 5- אשפה: סידור וסילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן 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	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9