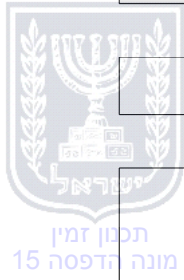


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0581892

הגדלת זכויות בניה מגרש 254 - שכניה



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

תוכנית שתאפשר הסדרת בניה קיימת, עם אפשרות לנצל את השטח מתחת משטח החניה לצורך אחסון. ביטול הוראת בינוי ועיצוב בדבר האפשרות לבניית חניה מקורה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצידי 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הגדלת זכויות בניה מגרש 254- שכניה

מספר התכנית 205-0581892

1.2 שטח התכנית 0.501 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	223230
קואורדינאטה Y	750660

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 254- שכניה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: שכניה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מגרש 254- שכניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17675	מוסדר	חלק	128	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/2007	2101	5643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14117 ממשיכות לחול.	שינוי	14117 ג/



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	מצב מאושר	17/10/2017	יוסף סח	17/10/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	חנוך גנדלמן			שכניה	(1)				hanoch_gendelman@yahoo.com
	פרטי	מורן גנדלמן			שכניה	(1)				moranh@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 254- שכניה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנוך גנדלמן			שכניה	(1)				hanoch_gendelman@yahoo.com
פרטי	מורן גנדלמן			שכניה	(1)				moranh@walla.com

(1) כתובת: מגרש 254- שכניה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נצרת עילית	(1)		03-9533333	02-5456054	

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל.

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 (1)		04-6743005	04-6748243	yusefseh@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	פריד סמרי	988	מדידות והנדסה	גידידה- מכר	גידידה (2)		04-9965488		simri1@netvi sion.net.il

(1) כתובת: עראבה ת.ד. 340.

(2) כתובת: גידידה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הגדלת זכויות בניה ושינוי הוראות בניה ועיצוב אדריכלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח המותר לבניה.

הגדלת התכסית.

שינוי שיטת מדידת גובה המבנה.

שינוי קווי בניין לצורך אפשרות לבניית מחסן מתחת למשטח החניה

ביטול הוראת בינוי ועיצוב אדריכלי בעניין חניה מקורה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצידי 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	254

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.86	100
סה"כ	500.86	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1- מגורים חד משפחתי.</p> <p>2- משרדים ותעסוקה של בעלי מקצוע חופשיים ואומנים לשימוש הדיירים בבית .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1- משרדים ותעסוקה של בעלי מקצוע חופשיים ואומנים ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים :</p> <p>א- תתאפשר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים כל אלה בתנאי שימשו לפרנסת הדיירים הגרים בבית , ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבה כגון : רעש, עומס חניה וכדומה.</p> <p>ב-כל בקשה להיתר בניה/ רישוי עסקים הכוללת לתעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותיאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה.</p> <p>ג- לא יותרו בבית המגורים פעילות שכרוכות בקבלת קהל לקוחות באופן שוטף (כגון מרפאות פרטיות).</p> <p>ד- לא יותרו בבית המגורים הקמת עסקים שבהם מועסקים מעל שלושה עובדים (לרבות הדייר/בעל העסק). השטח המקסימלי שיותר לשימוש עיסקי לא יעלה על 30 מ"ר . התרת קיום העסק מותנה בקיום הוראות החוק בדבר מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון ובניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.</p> <p>2-במבנה לא יהיו יותר מאשר 2 קומות מגורים.</p> <p>3-תותר הקמת גדר חיה בלבד בין מגרשים , ללא הגבלת גובה .</p> <p>4- שילוב מתקני עזר כגון : מיכלי אגירת מים , קולטי שמש , מתקן לתליית כביסה , מסתורי כביסה , מזגני אויר , ארובות , אנטינות , גגונים , מיכלי סולר ודלק , מתקני גז וסוככי שמש , ישולבו בתכנון האדריכלי של חזיתות המבנה.</p> <p>5-לא תותר התקנת כל צנרת גלויה על חזיתות הבניין , לרבות כבלי חשמל , תקשורת , טלפון , גז , ביוב , או ניקוז.</p> <p>6-לא תותר התקנת שלטים או מתקני פרסומת למיניהם על הבית או בשטח המגרש , למעט מס' הבית ושם דייריו.</p> <p>7-על הגגות יותר להקים פרגולה לצרכי הצללה בשטח שלא יעלה על 25 מ'.</p> <p>8- גגות משופעים יחופו ברעפי חרס שרוף או רעפי בטון . לא יותר השימוש בלוחות אסבסט גלי או שטוח. הגגות השטוחים יולבנו בחומרים מתאימים ויוחזקו מולבנים בכל עת. יותר לפזר חצץ או לרצפם באריחים.</p> <p>9- מבנה שירות: ניתן יהיה להצמיד מבנה שרות לגבול מגרש צידי בהסכמת שני בעלי המגרשים הסמוכים, ובתנאי שלא יהיו פתחים לעבר המגרש השכן וניקוז המבנה יהיה בתוך המגרש. יותר לבנות מבנה שרות אחד בלבד במגרש. יותר שימוש בעץ, פח, או מבנה טרומי או בבניה קלה.</p>



מגורים א'	4.1
<p>חניה</p> <p>1-משטח החניה יהיה ללא קירוי. 2- ניתן לנצל את החלל מתחת למשטח החניה לצורך אחסנה בלבד, שטח זה יחושב כשטח שרות וייכלל בסה"כ שטחי הבניה .</p>	<p>ב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים א'					
4 (4)	3	3	3 (4)	2	8.5 (3)	1	(2)	299	(1)	(1)	52	247	501	254	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.
- (2) 195 מ"ר.
- (3) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה.
- (4) תותר בניית מחסן מתחת למשטח החניה בקוו בנייה קדמי או צידי 0 מטר בתנאי שלא יהיו פתחים לעבר המגרש השכן וניקוז המבנה יהיה בתחומי המגרש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

כל הוראות תכניות ג/14117 שלא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3 חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל קיצוני
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)
2 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
0.3 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
5.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)
2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

6.3	חשמל
	<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' /או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>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.</p> <p>קוי חשמל תת קרקעיים :</p> <p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.</p>

6.4	תשתיות
	<p>6.3.1 : חשמל</p> <p>א- אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ .</p> <p>ב- כל קווי החשמל , מתח גבוה ומתח נמוך , בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים . הוראה זו אינה חלה על קוויים קיימים במתכונתם הקיימת.</p> <p>6.3.2 : תקשורת - מערכת התקשורת , טלפונים , טל"כ יהיו תת קרקעיים .</p> <p>6.3.3 : מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>6.3.4 : ביוב</p> <p>א- תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת .</p> <p>ב- יש להבטיח כי שמתקני הביוב לא יזהמו את מי התהום ואת המים העיליים.</p> <p>6.3.5 : ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>6.3.6 : אשפה : סידור וסילוק האשפה יהיו לפי הנראות הרשות המקומית.</p> <p>לא ינתן היתר אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.5	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויוגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוכנית זו הינה חלק מתוכנית ג/14117 ועל כן כפופה לשלבויות הביצוע הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15