

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0770420

שכניה - שינוי זכויות במגרש 292



מחוז
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו נועדה לאפשר הגדלת מבנה מגורים קיים במגרש מס' 292 בישוב שכניה. התוכנית מוסיפה זכויות בניה וכן מגדילה את התכסית המותרת. בתוכנית נוספו 50 מ"ר כך שסך שטחי הבניה המוצעים 302 מ"ר, וכן התכסית הוגדלה ב- 10 מ"ר כך שסך התכסית המוצעת הינה 182 מ"ר. בתוכנית זו הוטמעו הוראות הבינוי הרלבנטיות למגרש זה בלבד (מגרש עולה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכניה- שינוי זכויות במגרש 292

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

205-0770420

שטח התכנית 1.2

0.500 דונם

סיווג התכנית 1.4

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) (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 223232
 קואורדינאטה Y 750369

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 292 קיים במערב הישוב

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17675	מוסדר	חלק	153	

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



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			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל כהנא		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16:04 08/07/2019	דניאל כהנא	08/07/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	אלדב נטוביץ'			שכניה	(1)		077-2032644	077-2032643	eldav@hetz-hazafon.co.i
	פרטי	דלית ולמן- נטוביץ'			שכניה	(1)		077-2032644	077-2032643	eldav@hetz-hazafon.co.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 292.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלדב נטוביץ'			שכניה	(1)		077-2032644	077-2032643	eldav@hetz-hazafon.co.il
פרטי	דלית ולמן- נטוביץ'			שכניה	(1)		077-2032644	077-2032643	eldav@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: מגרש 292.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	galit@danka-arc.com
	מודד	ראפת שאהין	1047	טירת כרמל	הסדנא		3	04-8580355	04-8580377	eldav@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת : א.ת. תרדיון משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 השטח הכולל המותר לבניה וכן הגדלת התכסית המותרת במגרש 292 בישוב שכניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 50 מ"ר כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב- 302 מ"ר.

2. הגדלת התכסית ב 10 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	292



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.01	100
סה"כ	500.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. אזור המיועד לבניית יחידת מגורים חד-משפחתית.</p> <p>2. יותר להקים מבנה שירות עבור מחסנים, חניה מקורה ומתקנים הנדסיים.</p> <p>3. תותר הקמת קירוי חניה למכוניות, בתחומי המגרש למגורים בלבד, שטח החניה המקורה יחושב במסגרת שטחי השירות.</p> <p>4. תתאפשר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסת הדיירים הגרים בבית האמור, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטריד לסביבה כגון: רעש, עומס חניה וכדומה.</p> <p>5. כל בקשה להיתר בניה/רישוי עסקים הכוללת שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותיאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה.</p> <p>6. לא יותרו בבית המגורים פעילויות שכרוכות בקבלת קהל לקוחות באופן שוטף (כגון מרפאות פרטיות).</p> <p>7. לא יותרו בבית המגורים הקמת עסקים שבהם מועסקים מעל שלושה עובדים (לרבות הדייר/ בעל העסק). השטח המקסימאלי שיותר לשימוש עסקי לא יעלה על 30 מ"ר. התרת קיום העסק מותנה בקיום הוראות החוק בדבר מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תש"ג 1983.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. הוראות אדריכליות:</p> <p>1. מבנה המגורים יהיה בחדך של עד 2 קומות מגורים.</p> <p>2. תותר הקמת גדר חיה בלבד בין מגרשים, ללא הגבלת גובה.</p> <p>3. שילוב מתקני עזר כגון: מיכלי אגירת מים, קולטי שמש, מתקן לתליית כביסה, מסתורי כביסה, מזגני אויר, ארובות, אנטנות, גוונים, מיכלי סולר ודלק, מתקני גז וסוככי שמש, ישולבו בתכנון האדריכלי של חזיתות המבנה.</p> <p>4. לא תותר כל התקנת צנרת גלויה על חזיתות הבניין, לרבות כבלי חשמל, תקשורת, טלפון, גז, ביוב או ניקוז.</p> <p>5. לא תותר התקנת שלטים או מתקני פרסומת למיניהם על הבית או בשטח המגרש, למעט מספר הבית ושם דייריו.</p> <p>6. על הגגות יותר להקים פרגולה לצרכי הצללה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר.</p> <p>ב. חומרי גמר גגות:</p> <p>גגות משופעים יחופו ברעפי חרס שרוף או רעפי בטון. לא יותר השימוש בלוחות אסבסט גלי או שטוח.</p> <p>הגגות השטוחים יולבנו בחמרים מתאימים ויוחזקו מולבנים בכל עת. יותר לפזר חצץ או לרצפם באריחים.</p> <p>ג. מבני שירות:</p> <p>1. ניתן יהיה להצמיד מבנה שירות לגבול מגרש צידי בהסכמת הבעלים של המגרש הגובל, ללא פתחים. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.</p> <p>2. יותר לבנות מבנה שרות אחד בלבד במגרש המגורים שימש חניה ומחסן.</p>



מגורים א'	4.1
<p>3. יותר שימוש בעץ, פח, או מבנה טרומי או בבניה רגילה.</p> <p>ד. חניה:</p> <p>1. תותר בנית חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. שטח החניה יחשב כשטח שרות וייכלל בסך כל שטחי הבניה המותרים.</p> <p>2. תותר בנית חניה מקורה- בקו בנין קדמי ו/או צידי 0 מטר.</p> <p>3. בנית חניה בקו בנין צידי 0 מטר יותנה בקבלת אישור בעלי המגרש השכן. לא יפתחו פתחים לכוון מגרש מגורים השכן, וגג המבנה ינוקז לכוון מגרשו של מבקש הבקשה.</p> <p>4. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר שבין הקרקע ומבנה החניה.</p> <p>5. תיאור החניה המקורה ופתרון החניה יופיע בבקשה להיתר בניה.</p> <p>6. לא יותר להקים חניות מקורות במפרצי החניה שבאזורי המגורים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני	קדמי	אחורי	מזערי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	מגורים א'				
(4) 3	(4) 4	(4) 3	2	(3) 8.5	1	(2) 182	302	(1)	(1)	52	250	500	292	

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) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.
- (2) ביחידות מ"ר.
- (3) גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה בנקודה הנמוכה ביותר, בתפר שבין הקרקע והמבנה.
- (4) למבנה המגורים העיקרי. לשטחי השירות- ראה סעיף 4.1.2 בהוראות תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות תכנית ג/14117 שלא שונו מכוח תכנית זו ימשיכו לחול, כל אחת בתחום שהיא חלה בו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה וחניה ע"פ תקן חניה התשמי"ג- 1983 ועפ"י התוכניות המאושרות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>1. חשמל:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מטר ---</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מטר ---</p> <p>ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר ---</p> <p>ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר ---</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מטר</p> <p>ו. קו מתח על /עליון 400 ק"ו --- 35.0 מטר</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר ---</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מטר ---</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל ---</p> <p>י. ארון רשת 1.0 מטר ---</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3.0 מטר ---</p> <p>ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפני העניין.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.5</p>



6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>1. 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.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים : תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תברואה : 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.</p>	



פסולת בניין	6.7
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית ג/14117 ועל כן היא כפופה לשלבויות הקבועה בה.	1

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

