

24-מפ-א

הוגש לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התש"ן - 1990

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי - משגב

תכנית מפורטת מס' ג/כח/131
המהווה שינוי לתכניות מס': 3564, 5081,
5900, 5616, 6087

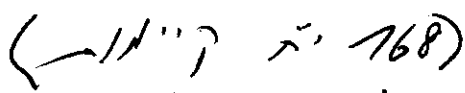
רקפת

משרד הבינוי והשכון - המנהל לבניה כפרית

ינואר 1992

מרחב תכנון מקומי משגב

פרק א': התכנית

1. מיקום:
מחוז: הצפון.
נפה: עכו.
מקום: רקפת.
 2. גבול התכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.
 3. שם וחלות התכנית:
רקפת מס' ג/במ/131. התכנית תחול
על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט.
 4. מסמכי התכנית:
הוראות התכנית ותשריט בק.מ. 1:2500 המהווה חלק
בלתי נפרד מהתכנית.
 5. שטח התכנית:
כ-475 דונם. (נמדד במדידה גרפית).
 6. מספר יחידות דיור: 253 
טבלת גושים וחלקות
- | גוש | חלקה | חלקי חלקה |
|-------|-------|-----------|
| 19285 | 5,4 | 3 |
| 19299 | 3,2,1 | 45,4 |
| 19816 | | 7,5 |
7. מגיש התכנית:
משרד הבינוי והשיכון המנהל לבניה כפרית, חיפה
 8. בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עילית.
 9. עורך התכנית:
משרד תכנון מושב יעד בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
 10. יחס לתכניות אחרות: א. התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' 3564, 5081, 5900, 5616, 6087.
ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה (עפ"י סעיף 4(ה) בחוק הליכי תכנון ובניה התש"ן - 1990.
 11. כפיפות התכנית:
תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מתאר מקומית משגב.

12. מטרות התכנית:

- א. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ב. התווית רשת הדרכים למיניהן, סיווגן וביטול הגדרות דרך קיימות.
- ג. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות מגורים, מבני ציבור, חקלאות אינטנסיבית, ספורט, שרותים ואחסנה באזורים ברם מותרת הבנייה.
- ד. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990 ובחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים, וחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990.

התכנית: תכנית מס' ג/במ/131 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב.

האגודה: רקפת

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בנוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

בנין:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

מתקנים הנדסיים:

קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלוויזיה, תקשורת, שטחים למעבר, קווי חשמל וכל היוצא באלה.

קו מקביל לקרקע:

קו דימוני בגובה שנקבע בתוכנית מעל פני הקרקע הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית, ולמעט מתקנים סולריים לחמום מים, מתקנים הנדסיים להספקת אנרגיה, מתקני מים ומגדלי תצפית.

דרד:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בניני צבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

אזור	שטח בדונמים	באחוזים	סימון בתשריט
שטח למגורים	130.0	27.4	כתום
דרך קיימת ומאושרת	25.0	5.2	חום
דרך מוצעת	20.0	4.2	אדום
דרך משולבת	15.6	3.3	פסים אלכסוניים באדום וירוק
שטח למבני ציבור מסחר וספורט	23.8	5.0	פסים אלכסוניים בחום אפור וירוק תחום בחום
שטח למבני משק	48.8	10.3	חום תחום בירוק
שטח פרטי פתוח	211.8	44.6	ירוק תחום בירוק כהה
סה"כ	475.0	100.0%	

תאור מלולי של המקרא:

דרך לבטול - קוים אלכסוניים בצבע אדום על תואי הדרך.

גבול התכנית - קו כחול עבה.

גבול תכנית קיימת ומאושרת - קו כחול עבה מקוטע.

גבול חלקה/ מגרש - קו שחור רציף.

מס' חלקה - מספר בתוך שטח החלקה

מספר דרך - מספר ברבע העליון של העגול

הגדרת דרך - מספר ברבע התחתון של העגול

קו בנין - מספר ברבעים הצדדיים של העגול

גבול גוש - קו בצבע שחור משונן בכוונים מנוגדים

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תוגש תוכנית בינוי בליווי אדריכל נוף יחד עם בקשה להיתר בניה.
 2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
 3. תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
 4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. המבנים יותאמו לטופוגרפיה קיימת במגמה להמנע ככל האפשר מעבודות יישור קרקע מסיביות. עבודות עפר יהיו במסגרת הקו הכחול.
 6. ייקבעו התנאים להסדרת מקומות חניה להנחת דעתה של הועדה.
 7. תחילת ביצוע התכנית תחשב תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום כל החשתיים מערכת דרכים, ביוב ומים.
 8. אכלוס הבתים למגורים מותנה בחיבור למערכת הביוב האזורית.
- ב. שינויים מקומיים בתיחום יעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכניות מדידה מפורטות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

פרק ו' : רשימת תכליות ושימושים

1. כללי:

לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

2. אזור מגורים

אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד, אם הועדה תאשר תכנית בינוי לאזור זה, מותר יהיה לכלול בו מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לכלי רכב פרטיים.

3. שטחים לדרכים קיימות ומוצעות

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

4. דרכים משולבות

דרך ציבורית מרוצפת, משולבת בנטיעות, מתקני משחקים וחניות. רוחב הדרך 10 מ'.

5. שטח למבני צבור מסחר וספורט

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים.
2. שרותים מסחריים, אחזקה ומחסנים.
3. מוסדות בריאות, דת, וחינוך.
4. מועדונים.
5. מתקני ספורט ונופש.
6. אחסנה ומבני עזר.
7. מקלטים ציבוריים.
8. חניה לפריקה וטעינה לשימושים ולתכליות המותרים.
9. מתקני משחקים.
10. גינון ודרכים להולכי רגל.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

6. שטח למבני משק

תותר בנית חממות, בתי רשת, מחסנים, שרותים, כולל מתקנים הנדסיים, דרכי ומשטחי חניה.

7. שטח פרטי פתוח

א. תכליות ושמושים

1. שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
2. מגרשי משחקים וספורט.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. מקלטים ציבוריים
6. חניות ודרכים להולכי רגל.

טבלת אזורים שימושים והגבלות בניה

האזור	שטח בניה מקסימלי	קווי בנין	קומות וגובה
1. מגורים א' גודל מגרש מינימלי 485 מ"ר.	מגורים-מבנה אחד בית אחד בשטח של עד 40% משטח החלקה.	מגורים צידיים-3.0 מ' קידמי -3.0 מ' אחורי -3.0 מ' במגרשים 13-35 תותר בניה ב-0 מ' בחזית הכניסה לבית ובחזית חדר המגורים.	מגורים 2 קומות מקסימום גובה בנין מקסימלי 8.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית.
	מבנה עזר-מבנה אחד שטח הבניה הכולל יהיה עד 25 מ"ר. מבנה עזר ישמש כמחסן.	מבנה עזר בתחום קוי הבנין של היחידה.	מבנה עזר קומה אחת בלבד. גובה מקסימלי לא יעלה על 3.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע ומבנה העזר. יכול להוות חלק מהבנין העיקרי במידה ונמצא בקומת המסד.
	חניה - יחידה אחת תותר בנית חניה מקורה אשר גודלה לא יעלה על 30 מ"ר בנפרד מהמבנה העיקרי	חניה בקוי בנין צדדיים ניתן להגיע לקו בנין 0 מ' בהטכמת כל בעלי המגרשים הטמוכים. אחרת קו בנין יהיה 3.0 מ' כמפורט באזור המגורים. קו בניה קדמי 2.0 מ'	חניה גובה מקסימלי לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע ומבנה החניה.

האזור	מגבלות
2. דרכים קיימות ומוצעות	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות כמפורטים ברשימת התכליות והשימושים פרק ו' סעיף 3.
3. דרכים משולבות	כל בניה אסורה פרט למתקנים המפורטים ברשימת התכליות והשימושים.
4. שטח למבני ציבור מסחר וספורט	כמסומן בתכנית בנוי בק.מ. 1:250 או 1:500 שתוגש בבקשה להיתר בניה. היקף השטח הבנוי בקומה אחת לא יעלה על 50% משטח המגרש. גובה המבנים לא יעלה על 10.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית להוציא מקרים חריגים המכתיבים שימוש במבנים גבוהים יותר כגון מתקן ליצור אנרגית רוח, מגדל מים וכו'.
5. שטח למבני משק	היקף השטח הבנוי בקומה אחת לא יעלה על 30% מהשטח למבני משק. מרחק מינימלי בין המבנים ובינם לבין מבני המגורים ייקבע לפי טבלת מרחקי ההצבה של משרד החקלאות.
6. שטח פרטי פתוח	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים ברשימת התכליות והשימושים פרק ו' סעיף 9.

פרק ז': חניות

החניה בגבולות התכנית תוסדר בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

1. חישוב של מקום חניה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
2. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
3. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים אתרי חניה משולבים המנצלים הבדלי זמן או עונה.
4. חישוב של שני מקומות חניה לרכב פרטי לכל דירה.
5. שטחי חניה מינימליים במרכז הצבורי יחושבו לפי המפתח הבא:
 - א. לכל 40 מ"ר שטח רצפה של מוסדות ומשרדים מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ב. לכל 20 מ"ר רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים, מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ג. לכל 1/2 חדר של רופא, אחות, מקום חניה אחד של רכב פרטי.
 - ד. מקום חניה לאמבולנס בקרבת המרפאה.
 - ה. לכל 400 מ"ר שטח רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים מקום חניה אחד למשאית.

פרק ח': מתקנים הנדסיים, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קווי חשמל ותקשורת:
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, קווי מים, יסודות או עוגנים לעמודי חשמל, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, מים, חשמל ותקשורת. מודגש כאן כי מתקנים אלו עשויים להיות בתחום החלקות למגורים. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.
2. ניקוז:
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
3. ביוב:
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה.
4. מים
הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים.
5. כיבוי אש
ברזים לכבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות מכבי אש.

פרק ט': שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:
 - א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך
בין 2.0 מ'
בין 5.0 מ'
בין 9.5 מ'
בין 22 ק"ו
בין 110-150 ק"ו
 - ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים לא מוגנים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק בקבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.
2. סילוק מפגעים
 - א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
 - ב. לא מלא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

3. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

4. מקלטים:

המקלטים יהיו ציבוריים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

5. הפקעות:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית וכן אחרים לבניינים ציבוריים לא מסחריים, שרתים קהילתיים וכד' נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

6. שמירת נוף

בעת ביצוע התכנית תנקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף. שטחי הנוי יתוכננו להגדרת כללים ארכיטקטוניים לשיפור התנאים המיקרואקלימיים, למניעת מטרדים וליצירת פרוזדורים עם מבטים לנוף.

7. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב, ודודי חשמל אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותקון הקווים, וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו.

8. היתרי בניה

היתרי הבניה ינתנו לאחר קבלת חוות דעת ממוסדות הישוב המוסמכים.

ח ת י מ ו ת

תאריך היוזם

תאריך חתימת המתכנן חתימת בעל הקרקע תאריך

המחלקה הכלכלית והמסר

המחלקה הכלכלית והמסר
המחלקה הכלכלית והמסר
המחלקה הכלכלית והמסר

המחלקה הכלכלית והמסר

המחלקה הכלכלית והמסר
המחלקה הכלכלית והמסר

המחלקה הכלכלית והמסר

המחלקה הכלכלית והמסר
המחלקה הכלכלית והמסר
המחלקה הכלכלית והמסר

המחלקה הכלכלית והמסר

המחלקה הכלכלית והמסר
המחלקה הכלכלית והמסר

המחלקה הכלכלית והמסר

המחלקה הכלכלית והמסר
המחלקה הכלכלית והמסר

המחלקה הכלכלית והמסר

המחלקה הכלכלית והמסר
המחלקה הכלכלית והמסר

