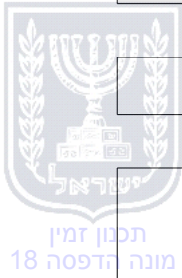


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0237206

מגרש 92 מכמנים- הוספת שימוש ושינוי בזכויות והוראות הבניה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי משגב  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי בזכויות והוראות הבניה במגרש 92 במכמנים והוספת שימוש יחידות ארוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 92 מכמנים- הוספת שימוש ושינוי בזכויות והוראות הבניה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 205-0237206

0.524 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	230675
קואורדינאטה Y	756925

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלק מערבי של מכמנים, בהרחבה שלב ג.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: מכמנים

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מכמנים

שכונה מערבית.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19153	מוסדר	חלק		8

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
92	ג/במ/298

### 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
15/03/1996	2313	4391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 298 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 298



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גידי כורם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גידי כורם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		22/06/2015	גידי כורם	22/06/2015	1		מחייב	חשמל
לא		07/11/2017	גידי כורם	26/02/2017	1	1: 1000	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	דורית אלט			מכמנים	(1)		04-9880410	04-9981615	niralt@014.net.il
	פרטי	ניר אלט			מכמנים	(1)		04-9880410	04-9981615	niralt@014.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: סוג בעלי העניין- חכירה, כתובת: ת.ד. 80.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558213	
חוכר		דורית אלט			מכמנים	(1)		04-9880410	04-9981615	niralt@014.net.il
חוכר		ניר אלט			מכמנים	(1)		04-9880410	04-9981615	niralt@014.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 80.

**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	גידי כורם	21242	גידי כורם אדריכלים בע"מ	חרשים	חרשים		04-9873263	04-9873264	gidico@zaha v.net.il
	מודד	עלי קשקוש	1199	עלי קשקוש	נחף	נחף		04-9984066		kashkoosh119 9@gmail.co m



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 יחידות ארוח ושינוי בזכויות והוראות הבניה במגרש מספר 92 במכמנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי קו בניין קדמי מ- 5.0 מטר ל- 4.0 מטר.

2. שנוי קו בנין אחורי מ- 4.0 מטר ל- 3.60 מטר.

3. הוספת שימוש יחידות ארוח ומתן הנחיות והוראות לשימוש.

4. הגדלת שטחי השרות במגרש.

5. הוספת קומה מתחת למפלס הכניסה.

6. הגדלת הגובה הכללי של המבנה.

7. קביעת הוראות למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	092

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	524	100
סה"כ	524	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	524.39	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	524.39	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים במגרש יהיו למגורים וליחידות אירוח. כמו כן ניתן יהיה להמיר יחידת אירוח אחת בשימוש למשרד למקצועות חופשיים, סטודיו של אמנים, תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זכויות בניה מאושרות</b> תותר הקמת מבנה מגורים 1 במגרש. המבנה יהיה דו קומתי + מרתף.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> תותר הקמת 2 יחידות ארוח, כולל כניסה נפרדת ופתרון חניה בהתאם לתקנות החניה התקיפות.
<b>ג</b>	<b>חניה</b> 1. תותר בניית חניה כחלק ממבנה המגורים. 2. תותר הצמדת החניה בחזית המגרש לגבול השכן ובתנאי פתרון ניקוז לכיוון מגרש המבקש. 3. חומרי הגמר של החניה- מחומרים קלים או חומרים התואמים לחזיתות מבנה המגורים. 4. מיקום החניה בתאום עם ארונות חשמל, בזק וכ"ו במקרה וישולבו בקיר חזית המגרש.
<b>ד</b>	<b>הוראות בינוי</b> תותר בניית מחסן נפרד מבית המגורים בתנאים הבאים: 1. גובהו המקסימלי 2.3 מטר. 2. הבניה תהיה מחומרים לא קשיחים, ברמת חומרים וביצוע נאותה. 3. שטח מקסימלי למבנה מהסוג הנ"ל 8 מ"ר. 4. ניקוז גג המחסן לתוך שטח המגרש בו נבנה. 5. הצבת המחסן תעשה מאחורי בית המגורים ועד קו בניין 0 לגבול האחורי. הצמדה לגבול השכן רק בהסכמתו. 6. במקרה ואין אפשרות לעמוד בכללים הנ"ל תאסר בניית מחסן חיצוני ופתרון לשטח אחסון ימצא במסגרת מבנה בית המגורים.
<b>ה</b>	<b>תנאי להפעלה</b> 1. הבריכה תעמוד בתקנות למניעת רעש בחוק התכנון והבניה ובכל חוק רלוונטי אחר. 2. תנאי למתן היתר בניה לבריכה הגשת חוות דעת אקוסטית ע"י בעל המקרקעין כנדרש בחוק התכנון ובניה. בעל המקרקעין מתחייב לפעול עפ"י חוות דעת זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת עיקרי	
												שרות				עיקרי
4		3.6	4	4	1	2	8.5 (2)	1	30	50	262	52	10	(1) 200	524	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

א. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך.

ב. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בנייה משטח עיקרי לשטח שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם עד 80 מ"ר עבור 2 יחידות אירוח, ניתן להמיר יחידת אירוח אחת לשימוש משרד לבעלי מקצועות חופשיים או סטודיו לאומנים בשטח כולל של עד 40 מ"ר, בהתאם להנחיות סעיף 4.1.

(2) גובה הקומה שמתחת למפלס הכניסה הוא 3.0 מטר. הגובה הכולל של המבנה מרצפת המבנה התחתונה ביותר הוא 11.5 מטר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חשמל</b>
	תנאים של חברת חשמל למתן היתר בניה ראו נספח בסוף הוראות התכנית

<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
	היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה ליחידות ארוח עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## הוראות בנושא חשמל

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

ב. תחנת 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' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
	3.0 מטר	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מטר	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מטר	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מטר	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מטר	---	ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו
35.0 מטר	---	ו. קו חשמל מתח עליון – עליון 400 ק"ו
	0.5 מטר	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מטר	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מטר	י. ארון רשת
	3.0 מטר	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל ותאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.0 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3.0 מטר 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.