

מחוז הצפון
נפה עכו

מרחב תכנון מקומי – משגב
תחום שפוט מוניציפאלי – משגב

תכנית מפורטת מס' מש/מק/149/3

שכניה

איחוד וחלוקת מגרשים

הודעה על חקירת תוכנית מס' 3/149/מש/מק/149/3 פורסמה בלוקט פרסומים מס' 5285 24.03.06	הודעה על חקירת תוכנית מס' 3/149/מש/מק/149/3 5309 30.06.06
יוזם התכנית: מ"מ שכניה - כפר שיתופי בע"מ ד.נ. משגב מיקוד: 20184, טל: 04-9998491, פקס: 04-9998492	
בעל הקרקע: מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6558211	
עורך התכנית: דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363) א.ת. תרדיון ד.נ. משגב, 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321	
הועדה המקומית משגב אישור תכנית מס' 3/149/מש/מק/149/3 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 200405 ביום 06.06 מנהל הועדה יו"ר הועדה	תאריך עדכון: 01 פברואר, 2004

מחוז הצפון

נפה - עכו

מרחב תכנון מקומי משגב

תחום שפוט מוניציפאלי משגב

שם הישוב: שכניה

פרק מס' 1 זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' מש/מק 3/149/ **שכניה איחוד וחלוקת מגרשים**.
תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במושב שכניה שעל הר שכניה באזור משגב.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 222800 צפון: 750900		
גוש	חלקה	חלק מחלקה
17675		4
17678		8

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ- 9.338 דונם- מדודים באופן גרפי.
חלוקת השטחים לאזורים השונים תהיה עפ"י הטבלה בתשריט.

1.4 בעלי עניין:

א. יוזם התכנית:

שכניה- כפר שיתופי בע"מ
ד.ג. משגב מיקוד: 20184, טל: 04-9998491, פקס: 04-9998492

ב. בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

ג. עורך התכנית:

דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)
א.ת. תרדיון ד.ג. משגב 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - התכנית תואמת.
 - תמ"מ 2 - התכנית תואמת.
 - תכנית האב - אין תכנית אב.
 - שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/149 שבתוקף.
- בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

מסמכי התכנית:

1.6

- א. תקנון התכנית הכולל 8 דפי הוראות בכתב – מסמך מחייב.
 ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1,250 – מסמך מחייב.
 ג. נספח לקויי בנין ערוך בקני"מ 1:500 – נספח מחייב.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

תאריך הכנת התוכנית:

1.7

תאריך	הכנת התוכנית
30 נובמבר, 2003	עדכון 1
17 דצמבר, 2003	עדכון 2
20 ינואר, 2004	עדכון 3
01 פברואר, 2004	

הגדרות ומונחים:

1.8

משמעות של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט:

1.9

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול עבה מקוטע
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
מס' מגרש קיים/ מוצע	מספר שחור מוקף בעיגול/ מסגרת מרובעת
גבול מגרש/ גבול מגרש לביטול	קו שחור רצוף/ קו שחור מקווקו
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ומספר בירוק כהה רצוף
שטח למגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח ציבורי פתוח	שטח ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח חום
דרך משולבת	שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום
דרך להולכי רגל	שטח צבוע ירוק עם פס ירוק כהה עבה
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימאלי	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

טבלת שטחים ושימושים:

1.10

יעוד	קיים		מוצע	
	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %
אזור למגורים א'	5.297	56.72	5.297	56.72
שטח ציבורי פתוח	2.153	23.06	2.153	23.06
דרך קיימת או מאושרת	1.342	14.37	1.342	14.37
דרך משולבת	0.546	5.85	0.546	5.85
סה"כ	9.338	100.00	9.338	100.00

פרק מס' 2 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית: (עפ"י סעיף 62 א. (א) לחוק התכנון והבניה)

- א. איחוד וחלוקת מגרשים.
- ב. שינוי בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי תנוחת המגרשים, בהתאמה למצב בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד במצב מוצע	מספר יח"ד במצב קיים	יעוד הקרקע מגורים א'
10	10	

פרק מס' 3 הוראות התוכנית

3.1 רשימת תכליות:

- א. כללי:
לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.
- ב. אזור מגורים א':
אזור המיועד לבניית יחידות מגורים חד-משפחתיות- כל יחידה על מגרש נפרד.
תותר בנית שטחי שרות כגון: שטחי בטחון ובטיחות, שטחים למערכות טכניות ומתקני שרות, שטחי אחסנה, שטחי חניה וקומות עמודים מפולשת.
- ג. שטח ציבורי פתוח:
עפ"י תכנית מס' ג/במ/149 שבתוקף.
- ד. דרכים:
עפ"י תכנית מס' ג/במ/149 שבתוקף.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

(עי"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, חיתכים תשנ"ב 1992)

מרווחי בנייה במטרים (2) (3)			גובה בניה מכסימלי		שטחי בניה מכסימליים במ"ר או ב-% (4)								מס' יחיד מרב		שטח מגרש מיינימלי במ"ר		מגרש מס'		ייעוד
מס' קומות		במטר (5)	סה"כ שטחי בניה	תכנית קרקע	שטחי שירות	שבועיים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	1	500	עפ"י תשריט								
אחורי			220	200	9%	29%	(1) 8%	30%											
צדדי																			
קדמי																			
עפ"י נספח קווי בניה	8.5	2																	

הערות לסבלה:

- (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) תותר בנית מבנה חניה בקו בניה קדמי ו/או צדדי = 0.
- (3) קו בניה הפונה לשפיע יהיה 3.0 מטר.
- (4) הועדה המקומית רשאית להעביר אחורי בניה בין שימושים עיקריים לשטחי שירות במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- (5) גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית בנקודת הגבוהה ביותר, בתפר שבין הקרקע והמבנה.

תשתיות ושירותים:**א. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:****1. קווי חשמל עיליים:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

2. קווי חשמל תת קרקעיים:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:

- מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3. תחנות טרנספורמציה:

לא תותרנה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. יותר להקים תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שישולבו בתכנית הפיתוח הנופי.

ב. חשמל:

1. אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.
2. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.
3. תחנות השנאה. בשטח התכנית, יותקנו תחנות השנאה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו במבנים במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, מקום מתאים, חדר או קרקע לפי הנדרש, עבור תחנת השנאה. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת השנאה יהיו חייבים להקנות לספק החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנת ההשנאה. על מגישי הבקשה להיתר בניה, בשטח התכנית, לבוא בדברים עם ספק החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת ההשנאה.

ג. תקשורת:

מערכת תקשורת, טלפונים, טל"כ יהיו תת-קרקעיים.

ד. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית. ביצוע קווי המים בתחום המגרשים יהיה על ידי ועל חשבון בעלי היתר הבנייה.

ה. ביוב:

היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הציבורי המרכזית. בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטיים, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ו. ניקוז:

כל השטחים בתחומי התכנית זו ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ז. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות:

א. הפקעות:

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
2. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

ב. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

ג. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. איחוד וחלוקה לפי הוראות תכנית זו, יהיה עפ"י התנאים הנדרשים בסעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה.
3. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
4. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ד. היטל השבחה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

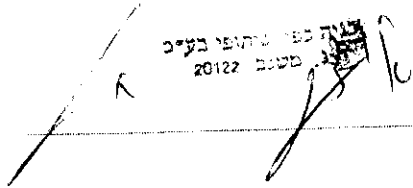
3.5 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.6 כיבוי אש:

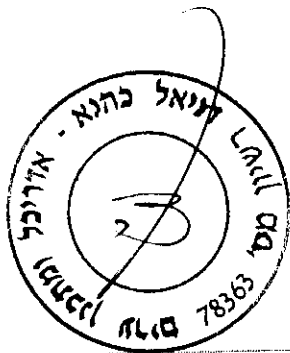
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק מס' 4 חתימות:



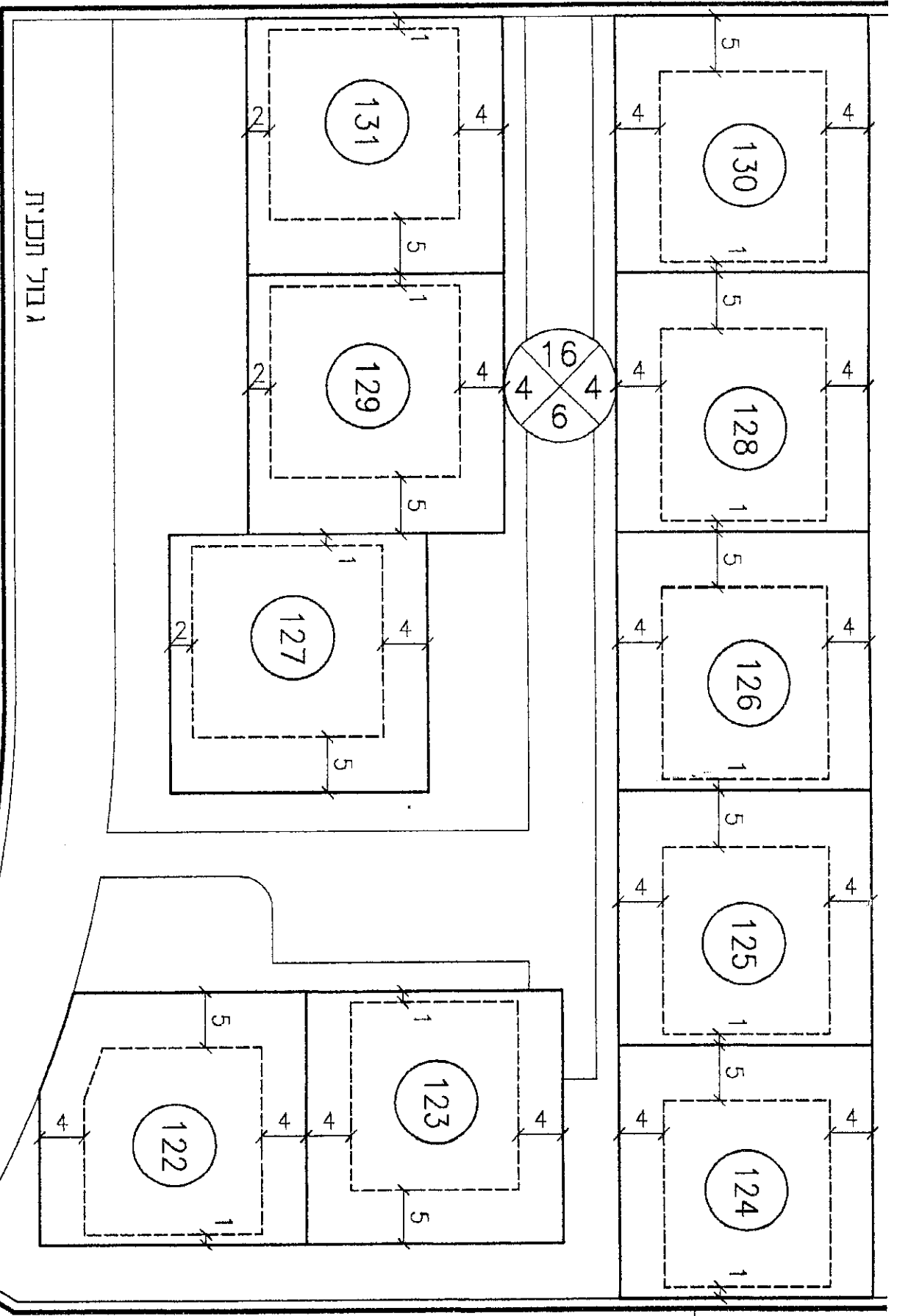
4.1 יוזם ומגיש התכנית: שכניה - כפר שיתופי בע"מ

4.2 בעלי הקרקע: מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל



4.3 עורך התכנית: דניאל כהנא - אדרכל ומתכנן ערים

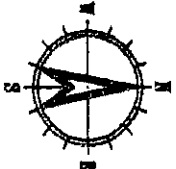
ג בול תכנית



750
625

ג בול תכנית

נמטה לקווי בנין
לתוכנית מפורטת מש/מק/149/3
קב"מ 1:500



ג בול תכנית