

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0523753

רקפת - מגרשים 316 + 317

צפון

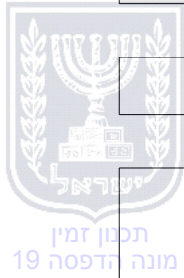
מחוז

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

שני המגרשים 316 ו 317 בהרחבת היישוב רקפת, הם מגרשים בשיפוע יורד (מגרשים יורדים). שטח החניה המתוכנן במפלס המדרכה גבוה ממפלס החצר במגרשים אלו בכ - 3 מ'.
על מנת לאפשר שימוש בנפח הנוצר מתחת לחניה, התכנית מתירה בניה של מחסן בקו בנין 0 מ', בשטח שמתחת למשטח החניה בלבד.
בנוסף, התכנית תאפשר הקמה של מצללה (פרגולה) עד קו בנין קדמי, אחורי וצידי-שמאלי - 0 מ', בשני המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רקפת - מגרשים 316 + 317

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

205-0523753

מספר התכנית

0.920 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9
א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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	225319
קואורדינאטה Y	750880

1.5.2 תיאור מקום

שכונת ההרחבה ברקפת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: רקפת

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
19299	מוסדר	חלק		62

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/17403	317,316

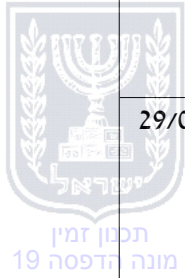
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 17403	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17403 ממשיכות לחול.	6131	4590	29/08/2010
מש/ מק/ 131 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 131 / 3 ממשיכות לחול.	5263		08/01/2004
ג/ במ/ 131	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 131 ממשיכות לחול.	4118	3166	03/06/1993



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/08/2017	דניאל כהנא	20/08/2017	מצב מאושר	לא

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	אברהם גלעדי			שגב (עצמון)	(1)		054-6050663		giladi70@walla.co.il
	פרטי	גילי גלעדי			שגב (עצמון)	(1)		04-9566667		giladi70@walla.co.il
	פרטי	אלירן יקשין			חנתון	(2)	100	052-5949770		yaksein@gmail.com
	פרטי	אביה כהן יקשין			חנתון	(2)	100	050-4039479		yaksein@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך הסנונית 66.

(2) כתובת: ת.ד. 104.

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	(1)		04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mmi.gov.il
חוכר		אברהם גלעדי			שגב (עצמון)	(2)		054-6050663		giladi70@walla.co.il
חוכר		גילי גלעדי			שגב (עצמון)	(2)		04-9566667		giladi70@walla.co.il
חוכר		אלירן יקשין			חנתון	(3)	100	052-5949770		yaksein@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אביה כהן יקשין			חנתון	(3)	100	050-4039479		yaksein@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: דרך הסנונית 66.

(3) כתובת: ת.ד. 104.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון מונחה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע										
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ ח	.	(1)		04-9990321	04-9991321	yael@danka-arc.com
מודד	מודד	רוני שניידר	844		.	(2)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.net

(1) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.נ. משגב.

(2) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.נ. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

שינוי הוראות בניה במגרשים 316 ו-317 ברקפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין:

א. חניה מקורה עד קו בנין קידמי וצידי עד 0.

ב. מחסן מתחת למשטח החניה.

ג. מצללות: קביעת קווי הבנין הצידיים והאחורי.

2. שינוי הוראות בדבר גובה מבנה המגורים וגובה מבני העזר ואופן מדידת גובהם.

3. שטחי שירות: ביטול הגבלת שטח הבניה של שטחי השירות, ללא שינוי סך שטחי השירות המותרים, ומתן

הוראות בינוי ועיצוב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	317, 316

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	920.2	100
סה"כ	920.2	100

מצב מוצע

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
920.18	100	מגורים א'
920.18	100	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



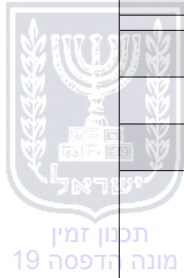
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים חד-משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנוי שטחי שירות: מחסן- ניתן יהיה להקים מחסן מתחת למשטח החניה בקו בנין קדמי 0 מ', ללא פתחים. כן תותר בניית מחסן במרווח בניה צידי ואחורי אפס, בתנאי של הסכמת שכנים גובלים. המחסן יכול להיות צמוד למבני המגורים וכחלק אינטגרלי ממנו. העיצוב האדריכלי וחומרי הגמר יהיו תואמים לאלו של המבנה. המבנה יהיה בן קומה אחת ובגובה מקסימלי של עד 3.0 מ'. גובהו ימדד מרצפתו ועד רום הגג.
ב	חניה 1. תותר בניית מבנה חניה מקורה אחד בנפרד מהמבנה העיקרי. 2. גובהו המקסימלי של מבנה החניה לא יעלה על 2.5 מ' וימדד מגובה פני משטח החניה.
ג	קווי בנין א. תותר בניית מבנה חניה מקורה עד 0 בקו בנין קדמי וקו בנין צידי עד 0, בכפוף להסכמת בעלי המגרשים הגובלים, אחרת קו הבנין יהיה 3.0 מ'. ב. תותר בניית מחסן מתחת למשטח החניה בקו בנין קדמי וצידי עד 0 מ'. ג. תותר בניית מצללה בקו בנין אחורי עד 0. ד. במגרש מס' 316 תותר בניית מצללה בקו בנין צידי שמאלי עד 0. ה. במגרש מס' 317 תותר בניית מצללה בקו בנין צידי ימני עד 0. ו. קווי הבנין של המבנה העיקרי כמפורט בטבלה 5.



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (2)	1	40	55	(1)	(1)	(1) 15	(1) 40	460	מגורים אי'
4 (3)	3 (3)	3 (3)	3 (3)		2										

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) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

(2) גובה המבנה הכללי יימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה. גובה מבני השירות כמפורט בסעיף

4.1.2.

(3) קווי הבניין בטבלה זו הן של המבנה העיקרי. קווי הבניין לשטחי השירות/מבני העזר, כמפורט בסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****הנחיות מיוחדות**

כל הוראות תכנית ג/17403 וג/במ/131 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים 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. באזורי חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון המגרש בו נמצאת החניה.

6.3**חשמל**

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

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

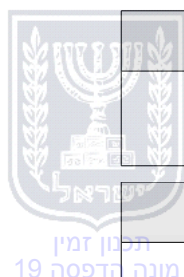
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימוש מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף-----3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-----2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה-----5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)-----2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו-----20.0 מ'	
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-----35.0 מ'	
כבלי חשמל מתח נמוך-----0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה-----3.0 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון-----בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת-----1.0 מ'	
שנאי על עמוד-----3.0 מ'	

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.



חשמל	6.3
אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)	
הוראות פיתוח	6.4
הוראות לטיפול בייצוב מדרונות (לפי דרישת תמ"מ 52/2 סעיף 14.4): בשטח המיועד לבניה שבו שיפוע הקרקע עולה על 20% יחולו ההוראות כלהלן: א. במידה והשיפוע הוא טבעי וכולל צמחיה ומסלע טבעי - יש להשאיר את המצב הקיים. תוספת נטיעה תתבצע בבורות נטיעה בלבד. ב. במידה והשיפוע אינו טבעי - יש לדרג את השטח ע"י טרסות מסלעים או קירות עם נטיעות במרווחים בין הטרסות. רוחב מינימלי של מדרגה-1 מ' וגובה מקסימלי של מדרגה-3 מ'. ג. במצב בו לא ניתן לבנות טרסות, ניתן לייצב את המדרון בעזרת מייצבים המאפשרים נטיעה ואינם בולטים בנוף (דוגמת "כוורת").	
ניהול מי נגר	6.5
שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום: א. מגרשים - מרזבי המבנים ינוקזו לשולי המגרשים בעזרת שיפועים מתאימים (1%-3%). בין המגרשים יהיו שטחי גינון ו/או תעלות מלאות בטוף ו/או צינורות מחלחלים שיאפשרו למי נגר עילי לחלחל תוך כדי זרימתם. ב. ניקוז לשטח הפתוח - מגרשים ו/או כבישים ינוקזו במספר נקודות לשטחים הפתוחים. במוצא הניקוז לשטח הטבעי יהיו תעלות השהיה כדוגמת הפרט: "מוצא ניקוז - כביש למדרון טבעי" שבנספח הנופי (לתכנית ג/17403) שתפקידן למתן את זרימת הנגר וכמותו, למנוע את חתירת מי הנגר בקרקע ולאפשר את החדרת מי הנגר למי התהום.	
פיקוד העורף	6.6
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
היטל השבחה	6.7
היטל השבחה ישולם כחוק.	
כתב שיפוי	6.8
הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר בהפקדת כתב שיפוי, בכפוף להוראות סעיף 197א(ב) לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הנו מיד עם אישורה.

