

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0898437

הגדלת זכויות בניה במגרש 167-רקפת

צפון

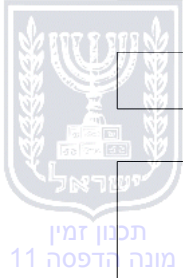
מחוז

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

במגרש 167 ברקפת נבנה מבנה מגורים בשטח של כ- 215 מ"ר (מבנה משתי קומות) תכנית זו מבקשת להגדיל את שטחי הבנייה העיקריים המותרים במגרש ע"י תוספת 50 מ"ר, כך שסה"כ זכויות הבנייה במגרש יסתכמו ב- 301.4 מ"ר (עיקרי + שירות) - (חישוב לפי שטח חלקה רשומה -491 מ"ר). ושינוי שיטת מדידת גובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הגדלת זכויות בניה במגרש 167-רקפת	ומספר התכנית	

מספר התכנית	205-0898437
-------------	-------------

שטח התכנית	0.491 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (17), 62 א (א) (4)

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	225202
קואורדינאטה Y	750998

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אגוז-רקפת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: רקפת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רקפת		167	

שכונה רקפת-מגרש 167

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19738	מוסדר	חלק	106	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17403. הוראות תכנית ג/ 17403 תחולנה על תכנית זו.	6131	4590	29/08/2010
מש/ מק/ 1/ 131	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/מק/ 1/131. הוראות תכנית מש/מק/ 1/131 תחולנה על תכנית זו.	4656		21/06/1998
ג/ במ/ 131	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 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				זבידאת אסמהאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זבידאת אסמהאן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/11/2020	זבידאת אסמהאן	12: 57 17/11/2020	תשריט 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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	זהבה יונה			רקפת	(1)		050-7362782		Nissimy3@012.net.il
	פרטי	ניסים יונה			רקפת	(2)		052-3609629		Nissimy3@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.משגב 20103.

(2) כתובת: ד.נ. משגב 20103.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהבה יונה			רקפת	(1)		050-7362782		Nissimy3@012.net.il
פרטי	ניסים יונה			רקפת	(2)		052-3609629		Nissimy3@012.net.il

(1) כתובת: ד.נ.משגב 20103.

(2) כתובת: ד.נ. משגב 20103.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון		03-9533333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זבידאת אסמהאן		רואק להנדסה	סחינין	סחינין		04-66748826/ 8		asmahan80@gmail.com
	מודד	אמיל אליאס	1092		כפר כנא	(1)				emil.elias77@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 627.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-הגדלת השטח העיקרי המותר ב-50 מ"ר, כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו בכ-301.4 מ"ר (עיקרי + שירות).

- שינוי שיטת מדידת גובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		167
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין עילי		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		167

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

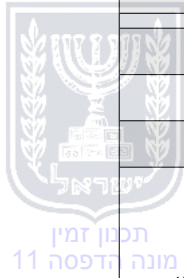
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	491	100
סה"כ	491	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	488.61	100
סה"כ	488.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין - במגרש יותר מבנה אחד במגרש. - מבנה עזר בשטח של עד 25 מ"ר אשר ישמש כמחסן, בן קומה אחת ובגובה מקסימלי של 3 מ'. מבנה העזר יכול להיות קדמי, צידי ואחורי אפס ובתנאי הסכמת השכנים הגובלים. המחסן יהיה צמוד למבנה המגורים וכחלק אינטגרלי ממנו, עיצוב וחומרי הגמר יהיו מתאמים לאלה של המבנה. - חניה מקורה: שלא תעלה על 30 מ"ר בנפרד ממבנה העיקרי. בקו בניין צידי ניתן להגיע לקו בנין אפס בהסכמת השכנים הגובלים, אחרת קו הבניין יהיה 3.0 מ' בהתאם לקווי הבניין של מבנה המגורים. קו בנין קדמי - 2 מ'. - היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת חוות ממוסדות הישוב המוסמכים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה			
		עיקרי		שרות								
מגורים א'	167	485	40 (1)	(2)	(3)	1	8.5 (4)	2	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
									(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3

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) 40% + 50 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(17).
- (2) 25 מ"ר מחסן + 30 מ"ר חניה.
- (3) 40% + 50 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(17) + מחסן וחניה כמפורט בטבלה לעיל ובסעיף 4.1.2.
- (4) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה.
- (5) קווי בניין למבנה העיקרי. למבנה השירות ראה פירוט בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

ביטול סעיפים מתוכניות קודמות

- כל הוראות תכנית ג/במ/131 שלא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול.

6.2

חניה

חישוב החניה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב ו-2 מקומות חניה ליחידת הדיור.

6.3

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. תחנות השנאה:

1-מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא

במרחקים המפורטים מטה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' --

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 מ' --

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' --

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -- 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' -- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' -- ט. כבלי חשמל מתח

עליון בתיאום עם חברת החשמל -

י. ארון רשת 1.00 מ' --

יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' --

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל 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.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל

אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל

במתח עליון/על עליון או 3.00 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי

חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף

6.3 חשמל למגבלות הקבועות בסעיף זה.	
6.4 פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
6.5 היטל השבחה היטל השבחה יוטל ויוגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה.	
6.6 הוראות פיתוח נטיעת עצים ושמירתם :- הודעה ראשית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הודעה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. שמירת נוף :- בעת ביצוע התכנית תנקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף. שטחי הנוי יתוכננו להגדרת כללים ארכיטקטוניים לשיפור התנאים המיקרואלימיים, למניעת מטרדים וליציירת פרזודורים עם מבטים לנוף. סילוק מפגעים :- א- הודעה ראשית 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, ראשית הועדה או או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונם.	
6.7 זיקת הנאה לשרותים כגון: מים, ביוב, דודי חשמל אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותקון הקווים, וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמתו.	
6.8 תשתיות 1- קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קווי חשמל ותקשורת: הועדה ראשית 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 ראשית 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 תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישות הוועדה. 4- מים: הועדה תאשר תוכניות פיתוח לאספקת מים. 5- כבוי אש: ברזים לכבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות מכבי אש.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן מושער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אשורה.

