

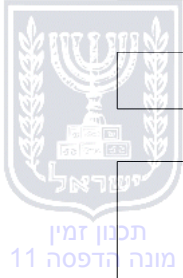
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0905422

הוספת זכויות בניה, מכמנים 29

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי משגב  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת להגדלת הזכויות במגרש בהיקף של 7% משטח המגרש - המהווים 138 מ"ר תוספת לשטחים עיקריים, ובכך סה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב-498 מ"ר עיקרי + שטחי שירות וחניה. תוך אפשרות לנייד שטחי בניה בין המבנים ובתנאי שמירה על סה"כ שטחי הבניה המותרים המגרש. התכנית מציעה לאפשר בניית מבנה נוסף במגרש, כך שהמרחקים בין המבנים יהיה 6 מ' לפחות או כמבנה אחד עם קיר משותף ללא פתחים. הגדרת תכנית בטבלת זכויות, שלא הוגדרה בתכנית קודמת. תכנית זו כוללת אימוץ הוראות בינוי / פיתוח מתכנית ג/20217. לרבות מתן הוראות בינוי למבנה חניה.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הוספת זכויות בניה, מכמנים 29

205-0905422

מספר התכנית

1.972 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

משגב	מרחב תכנון מקומי
230830	קואורדינאטה X
756800	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

מכמנים, רחוב זמר עברי, 29

### 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
	29		מכמנים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21134	מוסדר	חלק	24	

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 11



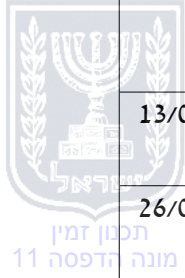
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/2014	5512	6801	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ג/20217.	החלפה	ג/20217
26/04/1984	2038	3048	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4390 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/4390
26/04/1998	3417	4639	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ג/9721.	החלפה	ג/9721



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דבי זיגלמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דבי זיגלמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 50 21/02/2021	דבי זיגלמן	18/10/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

**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	דרור לוי			מכמנים	(1)				dlevy19@walla.com
	פרטי	מאיה לוי			מכמנים	(1)				dlevy@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב זמר עברי 11, מכמנים 2010600.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דרור לוי			מכמנים	(1)				dlevy19@walla.com
פרטי	מאיה לוי			מכמנים	(1)				dlevy@walla.com

(1) כתובת: רחוב זמר עברי 11, מכמנים 2010600.

**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	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6453276	tzafontichnun@mami.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין בבעלות המדינה

(1) כתובת: ת.ד. 850.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דבי זיגלמן	111309	דבי זיגלמן ורינת קינן	יעד	(1)		04-9909940	04-9909941	RD@rdarc.co.il
מודד	מודד	עלי קשקוש	1199	עלי קשקוש	נחף	(2)		04-9984066	153-4-9984066	kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת : ד.ג. משגב 20155.

(2) כתובת : כפר נחף.



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**

הוספת שטחי בניה במגרש המגורים ואפשרות לבניית 2 מבני מגורים במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת 7% לשטחים עיקריים, כך שסה"כ שטחי הבניה העיקריים במגרש יסתכמו ב-498 מ"ר.
2. אפשרות להוספת מבנה נוסף במגרש, כך שהמרחק בין מבנים יהיה לפחות 6 מ'.
3. הגדרת תכסית.
4. אימוץ הנחיות אדריכליות ופיתוח כפי שהן מפורטות בתכנית ג/20217 בנושא חניה.
5. ניווד שטחים בין מבנים בתנאי שמירה על סה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	29

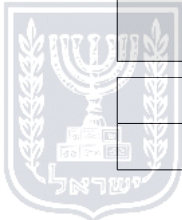
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,972.77	100
סה"כ	1,972.77	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,972.77	100
סה"כ	1,972.77	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מיועד לבניית בתי מגורים, מקלטים ומחסנים לצרכי הבית.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>במגרש המגורים תותר בניה של 2 יח"ד בקיר משותף 0 וללא פתחים או בשני מבנים נפרדים במרחק של 6 מ' לפחות ביניהם ובתנאי עמידה בקווי הבניין המותרים. ניתן יהיה לנייד את שטחי הבנייה בין היחידות ובתנאי שסה"כ שטחי הבנייה לא יחרגו משטחי הבנייה המותרים במגרש.</p> <p>הקירות התומכים במגרש גובהם לא יעלה על 2.0 מ' ובהתאם לשיפועים. דודי שמש: בקשה לבניית מבנה מגורים תכלול פתרון ארכיטקטוני להסתרת דודי שמש.</p> <p>מבני חניה:</p> <p>יותר חניות מקורות באחד מן האופנים הבאים:</p> <p>א. שילוב במבנה.</p> <p>ב. הבניה תהיה בקו חזית המגרש לדרך.</p> <p>ג. תאסר כניסה מן הדרך לחניה בשיפוע העולה על 15%.</p> <p>ד. לא יותר רצף של יותר משתי חניות מקורות בחניות חיצוניות.</p> <p>ה. בסמכות הועדה המקומית לאשר תכנית בינוי מחייבת באשר ל: חומרים, גבהים וצורות למבני החניה.</p> <p>ו. מיקום החנייה בתיאום עם ארונות חשמל, בזק וכו' ישולבו בקיר חזית ומגרש.</p> <p>ז. ניקוז הגגות לתוך מגרש בעל מבנה החניה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>קירות תומכים:</p> <p>יבנו אבן לקט מקומית או בטון מצופה אבן לקט מקומית.</p> <p>כדי למנוע פגיעה במבט לנוף לא יותר קיר תמך בגבול הצדדים בין מגרשים סמוכים בגובה מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית וסה"כ גובהם לא יעלה על 2.0 מ'.</p> <p>גובה קיר תמך מכסימלי בגבול הקדמי והאחורי לא יעלה על 2.0 מ'. במקרה ויווצר צורך בגבהים גדולים מן המותר, תעשה תוספת הגובה רק באישור מוקדם של הועדה המקומית וע"י יצירת תוספת הגובה במסלעה עפ"י הנחיות תוכנית זו.</p> <p>שיפוע המסלעה לא יעלה על 1:2.</p> <p>הקירות התומכים בחזית המגרש לדרך יהיו אופקיים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי					
קדמי	5	3	4	4	2	7.5	2	20	27 (2)	(1)	498	1800	29	מגורים א'

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) שטחי השירות נקבעו בתכנית ג/4390 שהם יתרת שטחי הבניה במגרש מתוך 20% המותרים בהפחתת 360 מ"ר (180 מ"ר לכל יחידה) + חניה.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: סה"כ שטחי הבניה יסתכמו ב-27% הכוללים 7% המותרים לפי סעיף 62א(א)17 + חניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**ביטול סעיפים מתוכניות קודמות**

כל הוראות תכנית ג/4390 ו-20217 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.

**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**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 לשימושים כגון 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 - 5.0 מ'
	תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2.0 מ'
	כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	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.

6.3	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p><b>ביוב:</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת.</p> <p><b>ניקוז:</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p><b>מים:</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p><b>תברואה:</b></p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



6.5	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>



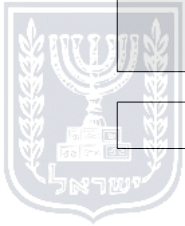
6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

.7	ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11