

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1065861

שינוי קווי בניין ותוספת זכויות מגרש 84, רקפת

צפון

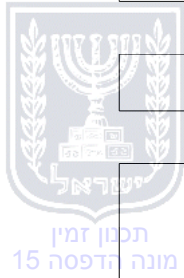
מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

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

מיקום התכנית :

ישוב רקפת, רחוב שקד, בית מס' 84.

התכנית מציעה הוסיף זכויות בניה של 50 מ"ר במגרש המגורים, לאור ומגישי התכנית ברצונם לממש את התוספת על מנת להוסיף אגף ליחידת הורים ולהרחיב את ח.המגורים בקומת כניסה, התכנית מבקשת בנוסף שינוי חלקי בקו בניין צידי-ימני (הפונה לשצ"פ ברוחב 6 מ') עד לקו 1.0 מ' מגבול המגרש על מנת לאפשר את רצונם. כמו כן, מבוקש הסדרת קווי בניין למחסן פלסטיק קיים וקיר מבואת הכניסה המסומן בצבע תכלת בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שמו של קווי בניין ותוספת זכויות מגרש 84, רקפת
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	205-1065861
--------------------	-------------

שטח התכנית	0.500 דונם
-------------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (17), 62א (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

225075

קואורדינאטה Y

751125

1.5.2 תיאור מקום

ישוב רקפת, רחוב שקד, בית מס' 84

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		84	

שכונה

רקפת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19738	מוסדר	חלק	64	

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

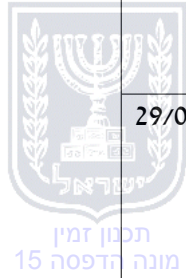
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 17403	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17403 בתחומה של תכנית זו.	6131	4590		29/08/2010
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: 250	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	25/07/2022	דניאל כהנא	09: 29 23/11/2022	הדגמת בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/02/2022	דניאל כהנא	13: 10 08/09/2022	רקע תכנוני קיים	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

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	אבידור שולמן (1)			.			04-9532381		hagitshulman@gmail.com
	פרטי	חגית שולמן (1)			.			04-9532381		hagitshulman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רקפת, שקד 7.

1.8.2 יזם**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	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	danny@danka-arc.com
מודד מוסמך	מודד	בוריס טאובין	1294	א.ט. הנדסה- שרותי תכנון, יעוץ ומדידות	.	(2)		04-9800323	04-9800018	atmadid@netvision.net.il

(1) כתובת: פארק תעשיה משגב (תרדיון), בניין רבין כניסה ב'..

(2) כתובת: רקפת 145 ד.נ משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 קווי בניין ותוספת זכויות בניה במגרש 84, רקפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 50 מ"ר לשטחי הבניה העיקריים, כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו בכ-305 מ"ר (עיקרי + שירות).

- שינוי חלק מקו בניין צידי-דרומי בהתאם לתשריט מצב מוצע בצבע אדום.

- הסדרת קווי בניין צידיים למחסן קיים וקיר מבואת כניסה למבנה, כמסומן בתשריט מצב מוצע בצבע תכלת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	84

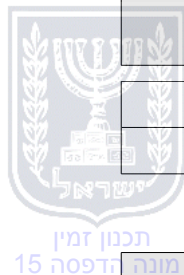
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	499.99	100
סה"כ	499.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד, אם הועדה תאשר תכנית בינוי לאזור זה, מותר יהיה לכלול בו מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לכלי רכב פרטיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מבנה עזר/מחסן: שטח בניה של מבנה העזר יהיה עד 25 מ"ר. מבנה העזר ישמש כמחסן. המחסן ימוקם בתחום קווי הבניין המותרים. תותר בניית מחסן במרווח צידי ואחורי אפס בתנאי הסכמת השכנים הגובלים. העיצוב האדריכלי וחומרי הגמר יהיו תואמים לאלו של המבנה. המחסן יהיה בן קומה אחת וגובהו עד 3.0 מ' מעל פני קרקע טבעית ימדד בנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע ומבנה העזר. מבנה העזר יכול להיות חלק מהמבנה העיקרי במידה ונמצא בקומת המסד. חניה: תותר חניה מקורה אשר גודלה לא יעלה על 30 מ"ר בנפרד ממבנה המגורים. בקווי בניין צידיים ניתן להגיע לקו בניין 0 בהסכמת בעלי המגרשים הסמוכים, אחרת קו הבניין יהיה 3.0 מ', קו בניין קידמי - 2.0 מ'. גובהה המקסימלי של החניה לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני קרקע טבעית בנקודה הגבוהה ביותר אשר תימדד מתפר בין הקרקע ומבנה החניה. קווי בניין: קו בניין המופיע בתשריט מצב מוצע בתכלת עבור הסדרת בניה קיימת, מדובר על קיר מבואת כניסה ומחסן מחומרים קלים. תתאפשר בניה של המבנה העיקרי, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע בצבע אדום. קו בניין למחסן פלסטיק הקיים וקיר מבואת כניסה, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע בצבע תכלת.

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)				
			מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות									
מגורים	84	485	40 (1)	(2)	40	1	8.5 (3)	2	(4)	(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

הוראות טבלה 5:

קווי בניין:

בניה בתחום קו הבנין צידי דרומי במרחק בין 1 מ' ל- 3 מ' מקו מגרש תותר בקומה אחת בלבד וגובה מירבי לא יעלה על 4 מטר מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע למבנה. חריגה מכך תתאפשר בהסכמת השכנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40% + 50 מ"ר מכוח סעיף 62א(א)(17).

(2) 55 מ"ר, מתוכם מבנה עזר/מחסן - 25 מ"ר, חניה - 30 מ"ר - ראה הרחבה בסעיף 4.1.2..

(3) גובה המבנה ימדד ממפלס רצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה.

(4) לפי תשריט, קווי בניין למבנה עיקרי כמסומן בצבע אדום בתשריט מצב מוצע, לשטחי שירות כמסומן בצבע תכלת בתשריט מצב מוצע - ראה הרחבה בסעיף 4.1.2..

(5) קווי בניין למבנה עיקרי כמסומן בצבע אדום בתשריט מצב מוצע, לשטחי שירות כמסומן בצבע תכלת בתשריט מצב מוצע - ראה הרחבה בסעיף 4.1.2..

6. הוראות נוספות**6.1****ביטול סעיפים מתוכניות קודמות**

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

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתרי הבניה ינתנו לאחר קבלת חוות דעת ממוסדות הישוב המוסמכים.

6.3**חניה**

החניה בגבולות התכנית תוסדר בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

1. חישוב של מקום חניה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
2. חישוב של שני מקומות חניה לרכב פרטי לכל דירה.

6.4**הנחיות מיוחדות**

סילוק מפגעים:

א. הועדה רשאית 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, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

6.5**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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

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

מציר 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'



חשמל	6.5
כבלי חשמל מתח נמוך.....0.5 מ'..... כבלי חשמל מתח גבוה.....3 מ'..... כבלי חשמל מתח עליון.....בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת.....1 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. 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 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 למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006))	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.	
פיקוד העורף	6.7
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.	
תשתיות	6.8
- קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קווי חשמל ותקשורת: הועדה רשאית 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. - ניקוז: הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.	



תשתיות	6.8
- ביוב: כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה. - מים: הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים. - כיבוי אש: ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות מכבי אש.	

סביבה ונוף	6.9
בעת ביצוע התכנית תנקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף. שטחי הנוי יתוכננו להגדרת כללים ארכיטקטוניים לשיפור התנאים המיקרואקלימיים, למניעת מטרדים וליצירת פרוזדורים עם מבטים לנוף.	

זיקת הנאה	6.10
זיקת הנאה - זכות מעבר: לשרותים כגון: מים, ביוב, ודודי חשמל אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותקון הקווים, וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו.	



ביצוע התכנית	7.
--------------	----

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה

