

הוראות התכנית

תכנית מס' 1094150-205

שינוי קוי בנין מגרש 13, רקפת

צפון

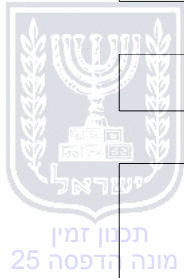
מחוז

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

תכנית לשינוי קווי בנין במגרש מס' 13, בישוב רקפת, גוש 19738, חלק מחלקה 2, שמטרתה להסדיר חריגות בניה והקלות.

ביוני 1998 אושרה תכנית מש/מק/2/131 לשינוי קווי בנין במגרש זה, בו מותרת יחידת דיור אחת. בינואר 2022 ניתן במקרקעין היתר בניה מס' 202000484 על תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א', בשטח כולל של כ-210 מ"ר + 35 מ"ר שירות המסתכמים ב-245 מ"ר. במסגרת הליך מתן ההיתר אושרו ההקלות הבאות: -בניית ממ"ד כתוספת לבית קיים בחריגה מקו בנין אחורי. -המרת שטח של 17 מ"ר משטח חניה מקורה לשטחי שירות אחרים. סך כל שטחי השירות 42 מ"ר (במקום 25 מ"ר).

תכנית זו מציגה את קוי הבנין המעודכנים בהתאם לקונטור המבנה הקיים, ובהתאם לפירוט להלן: קו בנין אחורי לפי קונטור הבנין הקיים (0.7 מ' במקום 3 מ'). קו בנין קדמי ללא שינוי (5 מ'). קו בנין צידי צפוני לפי התכנית המאושרת (1.8 מ') למעט חלק המבנה הבולט (0.8 מ' נקודתי). קו בנין צידי דרומי לפי התכנית המאושרת (3 מ') למעט גרם מדרגות עליה לקומה השניה (2.3 מ'). סך השטחים המותרים לבניה במגרש : 245 מ"ר בחלוקה ל-203 מ"ר עיקרי ו-42 מ"ר שטחי שירות.

התכנית מסדירה בנוסף את ההקלות שניתנו במסגרת מתן תהליך ההיתר כרשום לעיל ומתאימה הוראות בינוי למגרש, כגון: ביטול הוראה בדבר מבנה עזר במסד המבנה. במגרש מותרת יח"ד אחת בלבד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קוי בנין מגרש 13, רקפת

מספר התכנית 205-1094150

1.2 שטח התכנית 0.521 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 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****מרחב תכנון מקומי**

משגב

קואורדינאטה X

224904

קואורדינאטה Y

751290

1.5.2 תיאור מקום

גוש 19738, חלק מחלקה 2, מגרש 13, רקפת, רח' דולב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות : רקפת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רקפת	דולב	13	

רח' דולב, רקפת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19738	מוסדר	חלק	2	

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

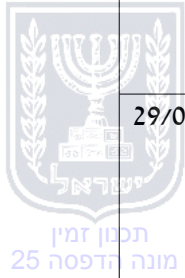
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	כפיפות	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17403 ממשיכות לחול.	6131	4590		29/08/2010
מש/ מק/ 131 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית	4656			21/06/1998
מש/ מק/ 131 / 3	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית	5263			08/01/2004
ג/ במ/ 131	החלפה	התכנית משנה את תוכנית זו	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				דורון רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דורון רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
קווי בנין	מחייב	1: 100	1	03/04/2023	דורון רוהטין	10: 40 03/04/2023	נספח לענין קווי בנין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 200	1	26/04/2022	דורון רוהטין	14: 46 26/04/2022	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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	מאיר שליסל (1)			רקפת	דולב	13	052-3956884		meir.shlisel@gmail.com
	פרטי	עליזה שליסל (1)			רקפת	דולב	13	052-3260058		candela.gall@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

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 ומתכנן ערים	עורך ראשי	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	המייסדים (1)	1	04-9908705	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	(2)		04-6741262		bakerya75@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: עראבה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

שינויי קווי הבנין לצורך הסדרת בנייה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת חריגות בניה אשר בוצעו במהלך הבניה ושינוי קווי בנין כמסומן בצבע אדום בתשריט מצב מוצע, ובנספח לקווי הבנין.

2. הסדרת הקלות:

א. בניית ממ"ד כתוספת לבית קיים בחריגה מקו בנין אחורי.

ב. המרת שטח של 17 מ"ר משטחי חניה מקורה לשטחי שירות אחרים, סה"כ שטחי שירות - 42 מ"ר.

3. עדכון הוראות בינוי בהתאם לקיים בפועל (ביטול הוראה בדבר מבנה עזר במסד המבנה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	13

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למגורים	520.78	100
סה"כ	520.78	100

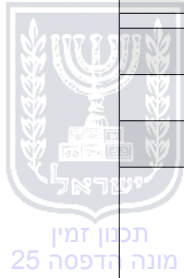
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	520.78	100
סה"כ	520.78	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מחסן: ניתן להקים מחסן ששטחו עד 42 מ"ר, בתחום קוי הבנין 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 אשר ימדד בנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע. חניה: תותר חניה מקורה אשר גודל הקירוי בה לא יעלה על 13 מ"ר, בנפרד מהמבנה המגורים. בקווי בנין צידיים ניתן להגיע לקו בנין 0 בהסכמת בעלי המגרשים השכנים, אחרת, קו הבנין יהיה 3.0 מ' וקדמי 2.0 מ'. גובהה המקסימלי של החניה לא יעלה על 2.5 מ' מעל לפני קרקע טבעית בנקודה הגבוהה ביותר, אשר תימדד מתפר בין הקרקע ומבנה החניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
													גודל מגרש מזערי		
	5	(3)	(3)	(3)	2	8.5 (2)	1				(1)	40	485	13	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 שירות 55 מ"ר מתוכם: מבנה עזר/מחסן - 42 מ"ר, חניה מקורה - 13 מ"ר..
(2) גובה המבנה ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה.
(3) בהתאם למסומן באדום בתשריט מצב מוצע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

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

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

2. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה.

3. מים

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים.

6.3**חשמל**

6.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.3.2 תחנות השנאה

א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

6.3.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני

ב. קו חשמל מתח נמוך

תייל מבודד (תאם על עמוד) : 2 מ' מהתיל הקיצוני

תייל מבודד צמוד למבנה : 0.3 מ' מהתיל הקיצוני

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

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל

ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל

ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן

יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן

6.3.4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.3

חשמל

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למונה הדפסה 25 תכנון זמין

למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.

6.4

שרותי כבאות

ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות מכבי אש.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה ינתן לאחר קבלת חוות דעת מוסדות הישוב המוסמכים.

תנאי למתן היתר בניה - הריסת פתח המדרגות הפנימיות לקומה א'.

6.6

סביבה ונוף

שמירת נוף:

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

6.7

שמירה על עצים בוגרים

נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

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 מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

6.9

תשתיות

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 מגרש למגורים. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא

6.9

תשתיות

להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.

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 ותיקון הקווים, וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25