

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1117530

מכמנים - מגרש 29 - הגדלת זכויות בניה

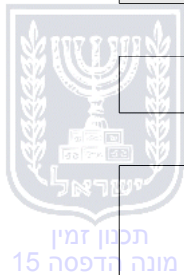
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי משגב

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005242098/310>

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית:

מערבית לשוב מכמנים, רחוב להקת משינה, מגרש 29.

התכנית באה להוסיף שטח של 50 מ"ר לשטחים העיקריים מכוח סעיף 62א(א)(17) (תוספת ל-40% עיקריים + 32 מ"ר לחניות חיצוניות מקורות + 8 מ"ר למחסן חיצוני) שסה"כ שטחי הבניה במגרש יעמדו על כ- 291 מ"ר. כמו כן התכנית מגדירה קווי בניין להקמת בריכת שחיה פרטית, מתקני בריכה ופרגולות ובנוסף התוכנית מגדילה תכסית בניה ל-35% במקום 30%.

על פי התכנית המאושרת החלה במקום, ג/במ/298.

- שטח עיקרי - 40% (כ-201 מ"ר).

- שטח שירות - 32 מ"ר חניות מקורות + 8 מ"ר למחסן.

- תכסית - 30%.

זכויות בניה עפ"י התכנית המוצעת.

- שטח עיקרי - 40% + 50 מ"ר.

- שטח שירות - 32 מ"ר חניות מקורות + 8 מ"ר למחסן.

- תכסית - 35%.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מכמנים - מגרש 29 - הגדלת זכויות בניה

מספר התכנית 205-1117530

1.2 שטח התכנית 0.503 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 62א (א) (17), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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
230450	קואורדינאטה X
756825	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום**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
21133	מוסדר	חלק	34	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/2014		5512	6801	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של התוכנית ג/ בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	<u>ג/ 20217</u>
15/03/1996		2313	4391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 298 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ במ/ 298</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל כהנא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	רקע תכנוני קיים	14: 19 10/08/2023	דניאל כהנא	05/07/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	איציק פרץ (1)			.			054-2060920		0542060920i@gmail.com
	פרטי	גיזלה רוזנבלט פרץ (1)			.			054-4395007		0542060920i@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מכמנים, ת.ד. 016, מיקוד 2010600.

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@dank-a-arc.com
מודד	מודד	עמאד חסיאן	973		.	(2)		054-6626690		a0546626690@gmail.com

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

(2) כתובת: מגיד אלכרום ת.ד. 821.

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

תוספת זכויות בניה במגרש 29, מכמנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת של 50 מ"ר לשטחי הבניה העיקריים, כך שסך הכל שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב- 40% + 50 מ"ר + 32 מ"ר לקירווי חניות + 8 מ"ר למחסן חיצוני.

- הגדרת קווי בניין אחורי וצידי עבור בריכת שחיה פרטית, פרגולה ומתקני הבריכה, כמסומן בצבע תכלת בתשריט מצב מוצע.
- הגדלת תכסית בניה.



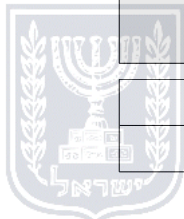
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	29

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	503	100
סה"כ	503	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	502.86	100
סה"כ	502.86	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים - מגורים. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, סטודיו של אומנים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים, סטודיו של אמנים (עד 40 מ"ר מתוך השטח המותר לבניה) משולב בבית המגורים תוך התרת כניסה נפרדת ובתנאי שלא יהווה מטרד ולא יגרום לריבוי כלי רכב.</p> <p>2. קולטי שמש על הגג:</p> <p>קולטי שמש ישולבו בגג ודודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים. קולטי השמש יהיו מקבילים לשיפועי הגג ולא יבלטו ממשטח הגג יותר מ- 0.20 מ'. הפתרון האדריכלי של המתקן הסולרי כולל מסתור לדוד המים חייב להיות חלק מהבקשה להיתר בניה של המבנה ולשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>3. צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>4. מכלים לאספקת גז: לא יוצבו לאורך חזית הבניין אלא במקום מיוחד מאוורר ומוסתר מעיני עוברים ושבים, ומאושה הועדה המקומית.</p> <p>5. שילוט: יש לדאוג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.</p> <p>6. הוראות ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 250:1, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה. בגמר הביצוע יכוסו כל השפכים באדמה גננית בעובי 20 ס"מ לפחות.</p> <p>7. קירות תומכים: - יבנו מאבן לקט מקומית או בטון מצופה אבן לקט מקומית. - כדי למנוע פגיעה במבט לנוף לא יותר קיר תמך בגבול הצדדי בין מגרשים סמוכים בגובה מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית וסה"כ גובהם לא יעלה על 3.0 מ'. - גובה קיר תמך מכסימלי בגבול הקדמי והאחורי לא יעלה על 3.5 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. שיפוע המסלעה לא יעלה על 1:2.</p>

הקירות התומכים בחזית המגרש לדרך יהיו אופקיים.
 למרות האמור לעיל ייוספו ההנחיות הבאות עפ"י אזורי הבניה הספציפיים המפורטים בהמשך:
 במגרשים גבוהים מן הדרך:
 - גובה קיר מינימלי בחזית המגרש 1.05 מ'.

8. גגות:

במקרה של בנית גג שטוח, ירוצף. לחילופין יטופל בצורה ובחומרים עמידים בצבעי לבן המאפשר חזות נאה. לשיעור רצון מהנדס הועדה. לחילופין יבנה בגג רעפי חרס או בטון.
 חומרים אחרים בגג משופע חייבים באישור מוקדם של הועדה המקומית. כמו כן יותר שילוב של גג משופע ומרפסות גג.

9. ציפוי חוץ:

בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.

10. תעודת גמר:

בתנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת וועדפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

11. פינוי אשפה:

יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. במידה ויידרש ע"י הרשות יציב בעל הקרקע על חשבונו פחים או מכולות מדגם מאושר ע"י הרשות המקומית. כן יבנה במקרה ויידרש בתחום המגרש מסתור לפחים בחומרים ועפ"י פרט שיידרש ע"י הועדה המקומית.

12. קומות עמודים מפולשות:

תאסר בנית קומות עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. הקירות החיצוניים של הקמת המסד יבוצעו בחומרי גימור דוגמת חזיתות הבניין או באבן טבעית או בחומר ברמה דומה. לא תותר בנית הרצפה הראשונה אלא בתנאי שגובה הקרקע הסופית תחתיה וכן בהיקף המבנה יהיה לכל היותר 1.80 מ'.

13. חניה:

יותר חניות מקורות באחד מן האופנים הבאים:

א. שילוב במבנה.

ב. הבניה תהיה בקו חזית המגרש לדרך עפ"י מפתח של 16 מ"ר מקורה לכל חניה נדרשת עפ"י התקן.

(1) תותר הצמדת החניה בחזית המגרש לגבול השכן.

(2) קירוי החניה יהיה בבניה קלה ללא קירות צד לשמירת המבט לנוף הפתוח או לחילופין בנית גג קשיח שטוח ובתנאי שגובהו לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע הטבעית, או עפ"י תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכלל קירות החזית באותו רחוב.

ג. תאסר כניסה מן הדרך לחניה בשיפוע העולה על 15%.

ד. לא יותר רצף של יותר משתי חניות מקורות בחניות חיצוניות.

ה. בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוכנית בינוי מחייבת באשר ל: חומרים, גבהים וצורות למבני החניה.

ו. מיקום החניה בתיאום עם ארונות חשמל, בזק וכו' במקרה וישולבו בקיר חזית המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים א'
	<p>ז. ניקוז הגגות לתוך מגרש בעל מבנה החניה.</p>
<p>ב</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>14. מבני עזר נוספים :</p> <p>1. יותר הקמת מחסן נפרד מבית המגורים בתנאים הבאים :</p> <p>- גובהו המכסימלי 2.30 מ'.</p> <p>- הבניה תהיה מחומרים לא קשיחים, ברמת חומרים וביצוע נאותה (ולא פחונים).</p> <p>- שטח המכסימלי למבנה מהסוג הנ"ל 8 מ"ר.</p> <p>- ניקוז גג המחסן לתוך שטח המגרש בו נבנה.</p> <p>- הצבת המחסן תעשה מאחורי בית המגורים ועד קו בניין אפס מגבול האחורי.</p> <p>חדר מכונות :</p> <p>במידה וחדר המכונות יבנה מעל פני הקרקע, מבנה המחסן יוצמד לחדר המכונות של הבריכה ובצמוד לקו בניין אחורי וצידי שמאלי אפס (מצד דרום מערבי). הבנייה תהיה תואמת לחומרי הגמר של המבנה העיקרי וללא פתחים על גבול 0.</p> <p>במידה ומבנה חדר מכונות של הבריכה ימוקם מתחת לפני הקרקע יותר למקם אותו בתוך קווי בניין המסומנים בצבע תכלת בתשריט מצב מוצע ובנוסף במרחק שלא יקטן מ-8 מ' מגבול המגרש הצפון מזרחי. במידה והדבר לא יתאפשר, מבנה חדר המכונות יהיה בסמיכות למחסן, כמפורט בס"ק 14.1.</p> <p>חדר המכונות יטופל אקוסטית.</p> <p>במקרה ואין אפשרות לעמוד בכללים הנ"ל תאסר בנית מחסן חיצוני ופתרון לשטח אחסון ימצא במסגרת מבנה בית המגורים.</p> <p>2. בריכה :</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם לקו הבניין המסומן בצבע תכלת בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. פרגולה :</p> <p>תותר הקמת פרגולה בהתאם לקו הבניין המסומן בצבע תכלת בתשריט מצב מוצע.</p> <p>15. קווי מים וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים :</p> <p>היזם והרשות המקומית יהיו רשאים להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרש עד 2 מ' מקו הגבול. כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקויים אלה.</p> <p>16. קווי בניין :</p> <p>קווי הבניין המסומנים בתשריט מצב מוצע באדום הינם למבנה העיקרי, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט מצב מוצע בתכלת יותר הקמת בריכה פרטית, מחסן, מתקני בריכה ופרגולות.</p>



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
5		8.5	1	35	(3)	(3)	(2)	(1) 40	503	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) + 50 מ"ר מכוח סעיף 62א(א)(17).

(2) שטחי שירות בנוסף למותר יאושרו על פי המפתח הבא: חניות חיצוניות מקורות בשטח 32 מ"ר + מחסן חיצוני בשטח 8 מ"ר וכמפורט בסעיף 4.1.2.

(3) איזון שונה בין השטחים מעל מפלס הכניסה לבין שטחים מתחת למפלס הכניסה יותר רק על פי תוכנית בינוי מאושרת.

(4) קווי הבניין למבנה העיקרי, לשטחי השירות ראה פירוט בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

כל הוראות תכנית ג/במ/298 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

לא תותר כריתת עצים שאינם נמצאים בתחום הבניה בפועל.

לחילופין תותר העתקתם למקום אחר בתחום הישוב ע"ח המבקש היתר בניה או מפתח השטח - לפי העניין.

יהא בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר עשויים להוות מסתור רצוף לנוף או מטרד עפ"י חוות דעתה ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו. נטיעות עצים חייבות בפירוט מלא בתוכנית הפיתוח של המגרש.

6.3 תשתיות

מים:

מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנה לרשת המים האזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.

ביוב:

חיבור לרשת אזורית לפי תוכניות מאושרות ובהנחית הרשות המקומית.

ניקוז:

ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת-קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר. צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה. המתכנן ידאג להרחקת מי הגשם מגבול המבנה כנדרש.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.

