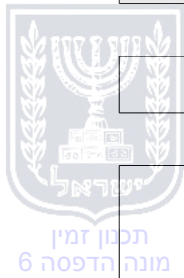


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1219450

הוספת זכויות בניה במג' 301, מכמנים



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי משגב

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005307178/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה במגרש 301 עפ"י תכנית ג/15101 בהיקף של 50 מ"ר עיקריים, כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב- 280 מ"ר (עיקרי + שירות). כמו כן מבקשת התכנית לשנות את אופן מדידת גובה המבנה כך שימדד ממפלס הכניסה הקובע, לבטל את חלוקת שטחי השירות, לשנות את קווי הבניין הצידיים (לעומת תכניות הבינוי המצורפות להוראות תכנית ג/15101 כנספח מחייב) ולהגדיל את התכסית המותרת במגרש מ 150 מ"ר ל- 200 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הוספת זכויות בניה במג' 301, מכמנים

205-1219450

מספר התכנית

0.688 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	231010
קואורדינאטה Y	756850

1.5.2 תיאור מקום

רח' הגבעטרון, חלקה 29, מגרש 301, מכמנים

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
	301		מכמנים

שכונה מכמנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21134	מוסדר	חלק	29	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15101 ג/	301

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
27/03/2006		2410	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15101 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לנספח הבינוי של תכנית ג/15101.	שינוי	<u>15101 ג/</u>
13/05/2014		5512	6801	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20217 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>20217 ג/</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					קרין און		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		קרין און		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250	1	30/04/2024	קרין און	15: 29 30/04/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אילנית סעד			מכמנים	להקת משינה	2			ilanit.saad@gmail.com
	פרטי	יורם סעד			מכמנים	להקת משינה	2			ilanit.saad@gmail.com

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
אדריכלית	עורך ראשי	קרין און	88152	דינור און אדריכלות	כמון	כמון		04-9584580		dinur.onn@gmail.com
מודד	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(1)		04-9984066		kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת : כפר נחף ת.ד 3568 מיקוד 2013700.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 ושינוי הוראות הבניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטח עיקרי בהיקף של 50 מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) (17), סה"כ שטחי הבניה יסתכמו ב- 280 מ"ר.
2. הגדלת תכסית הבניה מ 150 מ"ר ל- 200 מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) (5).
3. שינוי אופן מדידת גובה המבנה כך שימדד מפני מפלס הכניסה הקובע ולא מפני קרקע טבעית ע"פ סעיף 62א (א) (4).
4. שינוי קווי בניין צידיים מ 4 מ' ל- 3 מ' ע"פ סעיף 62א (א) (4).



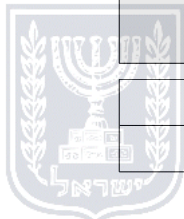
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	301

תכנון זמין
מונה הדפסה 6**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א-1	688.66	100
סה"כ	688.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	688.66	100
סה"כ	688.66	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר בניית מגורים במבנה חד או דו-קומתי. במגרש יותר לבנות מבני שירות הכוללים חניה מקורה ומחסן.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. בהסכמת שני שכנים עם גבול משותף, תותר בניה בקו בנין צידי 0 מ', ובתנאי שניקוז כל גג יהיה לכיוון המגרש אליו הוא שייך, ולא יפתחו פתחים לעבר המגרש השכן, ובתנאי שהמרווח הצידי בכיוון הנגדי יהיה לפחות 7 מ'. וכל זאת בתנאי שתובטח בניית שני המבנים בו זמנית.</p> <p>ב. הנחיות לבניית החניה המקורה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תיבנה בקו חזית המגרש. 2. תותר הצמדת החניה בחזית המגרש לגבול המגרש השכן, בתנאי שניקוז גג מבנה החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש ולא יפתחו פתחים בחזית המבנה הפונה לכיוון המגרש השכן. 3. יותר קירוי או לחליפין בניית גג קשיח שטוח ובתנאי שגובהו לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע הטבעית. 4. תיאסר כניסה מן הדרך לחניה בשיפוע העולה על 15%. 5. לא יותר רצף של יותר משתי חניות מקורות בחניות חיצוניות. 6. מיקום החניה יהיה בתיאום עם ארונות חשמל, בזק, תקשורת וכו' במקרה וישולבו בקיר חזית המגרש. 7. ניקוז הגג של מבנה החניה יהיה לתוך שטח המגרש של בעל החניה. <p>ג. הנחיות לבניית המחסן הנפרד מבית המגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה מירבי 2.10 מ'. 2. הבניה תהיה מחומרים קשיחים, ברמת חומרים וביצוע נאותה. 3. השטח המירבי למבנה מהסוג הנ"ל 10 מ"ר. 4. ניקוז גג המחסן יהיה לתוך שטח המגרש בו נבנה. 5. תותר בניין המחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0 מ' בהסכמת שכן ובתנאי שניקוז הגג יהיה אל המגרש של המבקש וללא פתחים לעבר המגרש השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	200 (4)	280	0 (3)	0 (2)	50 (1)	230	500	301	מגורים א'
5	3 (6)	3 (6)	3 (6)	2	8 (5)									

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) 25 מ"ר עבור שטחי שירות ו- 25 מ"ר עבור חניה מקורה.

(2) בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

(3) 25 מ"ר עבור שטחי שירות ו- 25 מ"ר עבור חניה מקורה. בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

(4) 200 מ"ר.

(5) גובה המבנה לא יעלה על 2.0 מ' מעל מפלס כביש מס' 2 בחתך דרך הבית בנקודה הגבוהה ביותר של המבנה. גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד רום הגג, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה.

(6) תותר בניית חניה מקורה ומחסן בחריגה מקווי בניין והכל כמפורט בסעיף 4.1.2.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	<p>חזות המבנים</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא ע"פ התכנית שאושרה במתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ופנימיות למבנים, כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלוויזיה בכבלים, תקשורת ועוד.</p> <p>ג. לא תותר בניית קומת עמודים.</p> <p>ד. גובה המסד לא יעלה על 1.20 מ'.</p> <p>ה. לא תותר צנרת גלויה על חזיתות הבניינים, כולל בקירות מרפסות, ואין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.</p> <p>ו. המתקנים להלן יותקנו במידת הצורך רק ע"פ תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מסתורי כביסה אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין. מזגנים ו/או מעבים חיצוניים. ארובות תנורי חימום. דודי שמש, שיהיו פנימיים למבנים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג הבניין. גדרות, מעקות, סככות ופרגולות. פתרון הניקוז של המבנים. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות. <p>גגות</p> <p>א. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים (ריצוף, יריעות מולבנות וכו') באישור הוועדה המקומית. חומרים אחרים בגג משופע חייבים אישור מוקדם של הוועדה המקומית.</p> <p>ב. יותר שילוב של גגות שטוחים, גגות משופעים ומרפסות גג.</p> <p>חומרי גמר</p> <p>חומרי הגמר של המבנים וחומרי הגמר של הפיתוח וכן ריצופים וחיפויי גגות יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לשביעות רצון הוועדה המקומית ובאישורה.</p>
6.1.2	בינוי
	<p>כל הוראות התכנית ג/15101 שלא שונו מכוח תכנית זו ימשיכו לחול.</p>
6.1.3	תשתיות
	<p>לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם הובטח, להנחת דעתה של הוועדה המקומית, ביצוע מלא של מערכות התשתית והפיתוח הציבורי הכלול בתכנית ובכלל זה ביצוע תמיכות של מגרשים קיימים הצמודים לתכנית.</p>
6.1.4	תשתיות
	<p>ביוב</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. במגרש 301 יותר מעבר ביוב ציבורי דרך המגרש בטווח שלא יעלה על 2 מ' מגבול המגרש, תוך</p>





6.1	הוראות תכנוניות
	<p>שמירת זכות הגישה של הרשות לקווים אלה, ובתנאי השבת המצב לקדמותו.</p> <p>ניקוז</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מגרש 301 ינוקז ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, ע"פ תכנית שתוגש לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p>
6.1.5	פיתוח ונוף
	<p>א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לפיתוח המגרש בקני"מ 1:100, במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר והגדרות שבגבולות המגרש, פתרונות ניקוז, תשתיות, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות כולל פירוט חומרי הבניה, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות כולל חומרי הגמר.</p> <p>ב. מפלסי הבניה יהיו ע"פ תכנית הפיתוח של הרחוב לפי היתר לעבודות עפר של השכונה.</p> <p>ג. אחריות לביצוע תימוך בגבולות המגרש תחול על מבקש הבקשה להיתר אותו מגרש.</p> <p>ד. גבולות הדיקור התחתון או העליון של כל תימוך לא יחרגו מגבולות המגרש של המבקש, אלא אם הועבר אישור על הסכמת שכן גובל לחריגת התימוך.</p> <p>ה. קירות תומכים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יבנו מאבן לקט מקומית או בטון מצופה אבן לקט מקומית. 2. גובה קיר תמך מירבי בגבול הקדמי והאחורי לא יעלה על 3.0 מ' (לא כולל מעקה בטיחות קל). 3. גובה קיר תמך מירבי בגבול צידי לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס קרקע צמודה גבוהה. 4. במידה והפרש הגבהים גדול מהגובה הנקוב, יש לפצל את הקיר עם מרווח ברוחב מזערי של 0.8 מ' בין הקירות לפיתוח ערוגה גננית. 5. שיפועי מסלעה לא יעלו על 2:1. <p>ו. סיום עבודות הפיתוח יהיה בסמוך לסיום עבודות הבניה וטרם אכלוס המבנים.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.