

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0828525

שינוי קוו בניין מחמד סעד

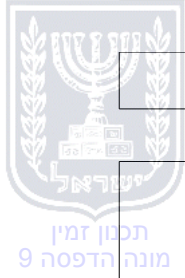
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 3 בגוש 15565 ביישוב מגאר, התכנית מציעה שינוי קווי בניין למגרש אי רגולרי. יתר זכויות והוראות הבניה בהתאם לתכנית מאושרת 251-0527937



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי קוו בניין מחמד סעד
ומספר התכנית		

מספר התכנית	251-0828525
-------------	-------------

שטח התכנית	0.400 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	239013
קואורדינאטה Y	755779

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מג'אר - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

דבת א-זעתר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15565	מוסדר	חלק		3

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13365	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13365 ממשיכות לחול.	5971	4601	29/06/2009
251-0527937	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 251-0527937 ממשיכות לחול.	8358	13203	25/07/2019



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				האיל אבו גוש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		האיל אבו גוש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/01/2020	האיל אבו גוש	15: 01 19/01/2020		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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		מועצה מקומית מגאר	מג'אר	(1)		04-6787000	04-6781038	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מג'אר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		מועצה מקומית מגאר	מג'אר	(1)		04-6787000	04-6781038	

(1) כתובת: מג'אר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		רשות מקומית		מועצה מקומית מגאר	מג'אר	(1)		04-6787000	04-6781038	

(1) כתובת: מג'אר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	האיל אבו גוש	20760		מג'אר	(1)		04-6784064	04-6789101	h6784064@g mail.com

(1) כתובת: ת"ד 10.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הקמת מבנה מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	312

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	400	100
סה"כ	400	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	398.01	100
סה"כ	398.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	שימושים מותרים : 1- מגורים 2- משרד, מסחר קטן, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים בשטח מקסימאלי של 40 מ"ר, בקומת מרתף או קומת קרקע בלבד. 3- מעון יום, משפחתון, מרפאה שכונתית וכל שימוש ציבורי נוסף ברמה שכונתית באישור הרשות המקומית והועדה המקומית. 4- שירותי קייט והארכה במגרשים בשטח מזערי של 700 מ"ר, בהתאם לתקני משרד התיירות. שטח מרבי ליחידת הארחה : 40 מ"ר, מספר מירבי של יחידות הארחה : 4 יח"ד/דונם.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מספר מבנים : במגרש שגודלו קטן מ- 600 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד. 2. חניה מקורה במבנה נפרד תותר כסככה מפולשת בלבד, בקווי בנין קדמי 1.5 מ' וצדדי אפס, או אחורי וצדדי אפס, ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש שכן יהיה אטום, וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.2 מ' מפני הריצוף לתחתית התקרה ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(1)	(2)	(1)	(1)	4	17	4	50	168		24	144	400	312	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת המפלס הקובע בתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.

(2) תותר תוספת קומת עמודים מפולשת/קומת מסד/קומת מרתף מעבר למניין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תשריט.

(2) על פי תשריט, קוו בניין 0 יותר ללא פתחים.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר ביסוס**

תנאי למתן היתר בניה באזור זה הוא אישור מהנדס ביסוס וקרקע לפתרון הביסוס ויציבות המבנה.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל 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 לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

1- 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'

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'

שנאי על עמוד : 3 מ'

2- מציר הקו :

160 ק"ו : 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון - 110

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית

מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ

תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר

בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם

האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3

מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה

6.3	חשמל
	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)
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. יותרו מעברי קווי ביוב בגבולות מגרשי מגורים. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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.
6.5	ניהול מי נגר
	מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. א.תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ב.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.6	פסולת בניין
	פסולת מוצקה - אמצעי אצירה לפסולת יוצבו במבנה/ים סגור/ים ומקורה/ים. על בעלי עסקים מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה. פסולת בנייה: א- חומרי חפירה ומילוי: תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. ב- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.
6.7	פיקוד העורף
	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.

6.8

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.10

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 3 שנים מיום אישורה