

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0970988

שינוי קו בנין והגדלת אחוזי בניה במגדל

צפון

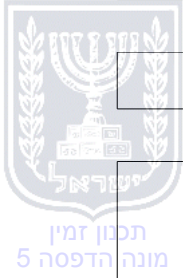
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מפורטת

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 זו באה לאפשר הסדרת בניין קיים ע"י שינוי קו בניין צידי וכן תוספת 7% אחוזי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי קו בנין והגדלת אחוזי בניה במגדל

251-0970988

מספר התכנית

0.962 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) (16) א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	246780
קואורדינאטה Y	749217

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה המערבית למגדל, סמוך לכניסה המערבית לישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל - חלק מתחום הרשות: מגדל

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגדל	החצב		

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15597	מוסדר	חלק	166	167, 219, 259

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
ג/ 9426	א152

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/06/2015	6929	7065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16400. הוראות תכנית ג/ 16400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16400
10/05/1998	3537	4643	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 9426 בשטח תכנית זו.	החלפה	ג/ 9426



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 25 15/12/2021	עבדאלמגייד שעבאן	15/12/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	זיוה רוזליו			מגדל	החצב (1)				heziozer1973@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 312 מגדל 145000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זיוה רוזליו			מגדל	החצב (1)				heziozer1973@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 312 מגדל 145000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		זיוה רוזליו			מגדל	החצב (1)				heziozer1973@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 312 מגדל 145000.

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	עבדאלמגיד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	archsh83@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(2)		04-6518044	04-6411598	sur.shaeban@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 64 - טורעאן 1695000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 קו בניין צידי והגדלת אחוזי בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין בהתאם לתשריט .
2. תוספת 7% אחוזי בניה .
3. שינוי הוראות בינוי ופיתוח .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

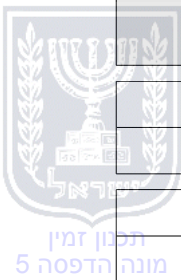
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	962	100
סה"כ	962	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	967.02	100
סה"כ	967.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה ובתנאי שיקבע ע"י הרשות המקומית ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטריד סביבתי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה. 3. שטחי השרות ע"פ הגדרתם בחוק: 3.1 בטחון ובטיחות. 3.2 מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים. 3.3 אחסנה. 3.4 חניה מקורה. 3.5 קומת עמודים מפולשת (גובה מקסימלי 2.20 מ'). 4.4 יחידות אירוח בשטח של 20 מ"ר כ"א למגרש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מיועד לבנית 3 יחידות מגורים (למגרש מזערי) עד 2 קומות + עלית גג. ניתן לבנות יחידות נפרדות בתנאי שמרווח הבניה ביניהן יהיה 6 מ' לפחות. ניתן לבנות יחידות צמודות עי קיר משותף או בקומות נפרדות. ב. הוראות ליחידות נופש: 1. שטח יחידות הנופש יכלל במסגרת סה"כ אחוזי הבניה המותרים . 2. יחידות הנופש יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איחסון תיירותי של משרד התיירות. 3. יח' האירוח יבנו כחלק ממבנה המגורים עם כניסה נפרדת, או במבנה נפרד לפי התנאים שלהלן: א. מבנה יח' הנופש יהיה בן קומה אחת בלבד בגובה שלא יעלה על 5 מ'. ב. המרחק המינימלי מבית המגורים 6 מ'. ג. יח' הנופש יכולים להיות במבנה אחד או במבנים נפרדים . ד. במבנים נפרדים, המרחק המזערי בין יח' הנופש יהיה 4 מ'. ה. יותרו חדרים ביציע בחלל הגג בתנאי שיוגדרו כך חוקית. 4. בסמכות הועדה המקומית לתו"ב לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראיהם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט חומרי הגמר , בתכניות ומפרטי הבקשה להיתר .</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4) 3	(3)	3	3	(1)	2	(2) 7.5	4	40	67	(1)	(1)	20	47	751	1	מגורים	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) הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מ מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו..
- (2) לגג שטוח, ו 8.5 מ' לגג משופע ..
- (3) לפי תשריט.
- (4) תותר בניית מדרגות ו/או גשרון ללא קירוי במרווח בניה קדמי לחיבור המבנה לדרך ..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																										
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965 ב. רישום החלוקה יעשה עפ"י הוראות החוק.</p>																										
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>	<p>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, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; text-align: center;">מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.5 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 מ'</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </table>		מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו		3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	1 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	3 מ'	י. ארון רשת	3 מ'	יא. שנאי על עמוד
	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן																											
מציר הקו																												
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף																											
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד																											
5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו																											
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו																											
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																											
35.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																											
0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																											
3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																											
1 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון																											
3 מ'	י. ארון רשת																											
3 מ'	יא. שנאי על עמוד																											





חשמל	6.3
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 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.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
פיקוד העורף	6.4
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	6.5
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.6
<ol style="list-style-type: none"> 1. סילוק מפגעים <p>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.</p> <p>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.</p> 2. נטיעת עצים ושמירתם <p>הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים אשר בבעלותם במקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.</p> 3. אשפה <p>א. סילוק אשפה יעשה לפי הוראות המועצה המקומית לאתרים מאושרים בלבד.</p> <p>ב. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר שיובטחמקום לפחי אשפה.</p> 	

6.6

הנחיות מיוחדות

4. כל בקשה להיתר חייבת להכיל:
- א. פתרון לחניה בתחום המגרש.
 - ב. תכנית פיתוח סופי של המגרש.
 - ג. סימון כל הגדרות והקירות התומכים (סוג, צורה וחומר).
 - ד. פתרון אדריכלי להסתרת דודי שמש.
 - ה. פתרון למקלט או מרחב מוגן כחלק מהבית ובאישור הגא.
 - ו. מיקום פח אשפה לפי דרישות הרשות המקומית.
 - ז. פתרון אדריכלי להסתרת מתלה כביסה ובלוני גז.
5. לא יותקנו צינורות גז, מים, ביוב, או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים. הם יהיו תת קרקעיים.
6. לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים עג קירות חיצוניים של הבניינים בתחום המגרש. הם יהיו תת קרקעיים.
7. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- מכלי דלק יותקנו במקומות שיאושרו עי הועדה המקומית.
8. רשת החשמל, הטלפונים, התקשורת והזנות לחיבורי אנטנות טלוויזיה יהיו תת קרקעיות בכל התקנה חדשה.
9. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדי, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

