

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0956987

תוספת שימוש מסחרי במגרש מגורים במג'אר

צפון

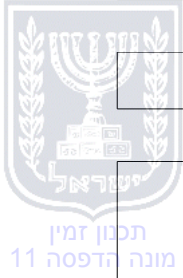
מחוז

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

מדובר בתכנית להוספת שימוש מסחרי בחזית בניין המיועד למגורים בנוסף להגדלת אחוזי בניה ומס' קומות ע"מ לתת אפשרות לניצול מיטבי לקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שימוש מסחרי במגרש מגורים במג'אר
------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית	251-0956987
-------------	-------------

שטח התכנית	1.765 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (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 239031

קואורדינאטה Y 754938

1.5.2 תיאור מקום

מגרש שנמצא ברחוב אלבס, בצידו המזרחי של הישוב מג'אר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'אר - חלק מתחום הרשות: מג'אר

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מג'אר	אלבס		

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15567	מוסדר	חלק		118
15568	מוסדר	חלק		72-73

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

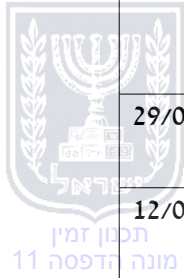
לא רלוונטי

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	פרק	תאריך
ג/ 13365	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 13365 בגבולות תכנית זו .	5971	4601		29/06/2009
ג/ 8300	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 8300 בגבולות תכנית זו .	4531	3785		12/06/1997



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				עבדאלמגיד שעבאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבדאלמגיד שעבאן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/12/2021	עבדאלמגיד שעבאן	13: 04 06/01/2022	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	30/11/2021	פאתק שיבלי	13: 11 06/01/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/03/2021	עבדאלמגיד שעבאן	11: 46 03/03/2021	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אנור פתפות			מג'אר	(1)				anwarft@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5101 מיקוד 2012800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אנור פתפות			מג'אר	(1)				anwarft@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 5101 מיקוד 2012800.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אנור פתפות			מג'אר	(1)				anwarft@walla.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלים אחרים פרטיים

(1) כתובת: ת.ד. 5101 מיקוד 2012800.

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	עבדאלמג'יד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן	(1)	04-6519506	04-6419695	archsh83@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נבהאן ח'טיב	1142		מג'אר	(2)		04-8790339	04-8790339	abugosh2@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	פאתק שיבלי	110725	נג'אר את שיבלי הנדסה בע"מ	דבוריה	(3)		04-6702408	04-6702408	sh.nj2017@gmail.com
מתכנן ערים	מתכנן	הישאם שעבאן			נוף הגליל	חרמון (4)	1			hishamshaban87@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 640 טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 5066 מיקוד 2012800.

(3) כתובת: ת.ד. 1027 דבוריה.

(4) כתובת: ת.ד. 13845.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הוספת שימוש מסחרי בחזית בניין המיועד למגורים והוספת אחוזי בניה ומס' קומות .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת שימוש מסחרי בקומת קרקע וקומה א' .

ב. הגדלת אחוזי בניה עד 7% מהשטח הכולל המותר לבניה .

ג. שינוי הוראה בדבר גובהם של בנינים ומספר קומות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ומסחר
תאי שטח כפופים		סימון בתשריט
1	מגורים ומסחר	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,765	100
סה"כ	1,765	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,765.75	100
סה"כ	1,765.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי. שימוש זה יותר בקומת מרתף או קומת קרקע ו/או קומה א' בלבד. 3. מוסדות ציבור קטנים כגון: גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב, בקומת הקרקע שלו, או במסגרת שטח ציבורי המוקצה בתכנית חלוקה לחלקה התואמת תכנית זו. 4. מסחר: א. משרד, סטודיו או חדר עבודה, חנויות קמעונאיות בקומת קרקע או בקומת מרתף של חלקי מבנה הפונים לדרך בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. באזור זה תידרש בחינה מפורטת של כל מגרש שתערך באמצעות בדיקות קרקע וייעוץ לביסוס למבנים קיימים ומוצעים כתנאי לקבלת היתר בניה. 2. מרתף: במבנה מגורים ניתן לבנות דירת מרתף (לפי הגדרתו בחוק) ובלבד שנתקיימו תנאים אלה: א. לאורכו של הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב 15 ס"מ לפחות מרצפת הדירה, הוא יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ- 3.0 מטרים. ב. גובהן של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.50 מטרים. ניתן להתיר בניית מרתף לשטחי שירות, ובלבד שנכסים במרתף המשרתים כמה יח"ד יירשמו על שם כלל דיירי המבנה להבטחת השימוש המשותף בהם. 3. שטחי שירות: בהתאם לתקנות הבניה (חישובי שטחים). גובה מרבי לקומת עמודים מפולשת יהיה 2.20 מ' (מפני ריצוף לתחתית תקרה). שטחי שירות ניתן לבנות: א. כחלק מן המבנה העיקרי: בקומת עמודים, בקומת מרתף, על גג או בקומות אחרות שלו. ב. חנייה מקורה תבנה ככל הניתן כחלק ממבנה המגורים. חנייה מקורה במבנה נפרד תותר כסככה מפולשת בלבד, בקווי בניין קדמי 1.5 מ' וצדדי 0, או אחורי 0 (קו בניין מחייב), ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מטר מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש. 4. מספר מבנים: על מגרש באיזור מגורים יוקם מבנה מגורים אחד בלבד. במגרש בשטח מעל 600 מ"ר יותרו שני מבנים במרחק מזערי של 5 מ' ביניהם, וכן תותר הקמת 2 יח"ד בקומה אחת - במוגבלות תכסית ואחוזי בנייה מאושרים. בכל תשרית חלוקה יובטח מעבר גישה לרכב ברוחב מיזערי של 6 מ'. לא יינתן היתר בניה ללא ביצוע בפועל של דרך גישה למגרש. הרשות המקומית תהיה רשאית לבצע עבודות עפר בתחום מגרשים פרטיים הגובלים עם כביש הטבעת, באישור הועדה המקומית וכלחלק מתכניות פיתוח הכביש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							שירות	עיקרי				גודל מגרש מזערי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.5	6	38	121	24	97 (1)	400	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3 (4)	3	3	3	1 (3)	3 (2)										

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:

- תותר בניה בקו צידי אפס ללא פתחים בהסכמת השכן ומצד אחד בלבד.
- הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה בין המפלסים במסגרת סה"כ אחוזי בניה מותרים.
- ג.יותר גובה מבנה עד 16.5 מ' מעל 0.00 לחדר מדרגות לעלייה לגג בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר או לגג רעפים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שימוש מסחרי עד 25% מהשטח הכולל המותר לבניה..
- (2) מעל קומת מרתף חלקי לחניה.
- (3) קומת מרתף חלקית לחניה במסגרת שטחי הבניה המותרים ..
- (4) אפס עבור קומת מרתף חלקית המיועדת לחניה.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

א. הבינוי המצורף לתכנית זו הוא בינוי מנחה. בסמכות הוועדה המקומית לאשר בינוי אחר במסגרת הבקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 הטעונה אישור הוועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.

ג. הוועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הוועדה.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.

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, 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, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
תיל חשוף או מצופה	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	2 מ'
כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת	1 מ'

6.3

חשמל

יא. שנאי על עמוד

3 מ

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.

להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

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.

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.

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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי יהיה לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

שרותי כבאות

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

6.7

תשתיות

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה ובאשור רשות הניקוז האזורית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11