

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0866400

החלפת שטחים במג'אר

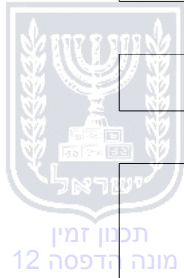
צפון

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

תכנית זו באה להסדיר גבולות השצ"פ במגרש 63/4 (עפ"י תשריט חלוקה מאושר) בחלקה 63 בגוש 15574 במטרה לאפשר ניצול יעיל למגרש וזאת ע"י או"ח ללא הסכמת כל הבעלים . התכנית מוגשת ע"י הרשות המקומית ובהסכמתה בהתאם להחלטת מליאת המועצה בישיבה מס' 21/2019 מיום 4/11/2019 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	251-0866400
-------------	-------------

שטח התכנית	0.683 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל המזרחי

קואורדינאטה X

237977

קואורדינאטה Y

754373

שכונה מערבית

1.5.2 תיאור מקום**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

שכונה

מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15574	מוסדר	חלק		63

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

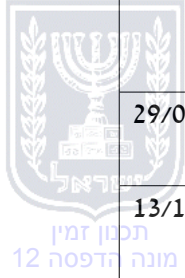
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/ 6508 בגבול תכנית זו .	5971	4601		29/06/2009
ג/ 6508	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 6508 בגבול תכנית זו .	4448	183		13/10/1996



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				עבדאלמג'יד שעבאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבדאלמג'יד שעבאן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	28/10/2020	אמיר ח'ורי	10: 58 13/02/2022	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	1: 1	7	28/10/2020	אמיר ח'ורי	10: 59 13/02/2022	נספח מילולי לטבלת הקצאה ואיזון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/12/2021	עבדאלמג'יד שעבאן	09: 45 28/12/2021	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

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
ל"ר	רשות מקומית	רשות מקומית, ל"ר ל"ר	ל"ר	מג'אר	מג'אר	(1)		04-6787000	04-6781038	
	פרטי	אמיר אברהמים			מג'אר	(2)			04-6418695	moradebrahim@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3 מג'אר מיקוד 20128.

(2) כתובת: ת.ד. 5239 , מג'אר מיקוד 20128.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר אברהמים			מג'אר	(1)			04-6418695	moradebrahim@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5239 , מג'אר מיקוד 20128.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמיר אברהמים			מג'אר	(1)			04-6418695	moradebrahim@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות פרטיים.

(1) כתובת: ת.ד. 5239 , מג'אר מיקוד 20128.

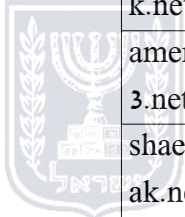
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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	04-6418695	abedsh@barak.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אמיר ח'ורי	1246		נצרת	(2)		04-6011577	04-6465217	amerhori@013.net.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(3)		04-6518044	04-6411598	shaeban@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: שכונת נמסאוי, רח' 720 בנין 30 קומה א'.

(3) כתובת: ת.ד. 64.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

החלפת שטחים ע"י איחוד וחלוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים .
2. תוספת אחוזי בניה .
3. הקטנת קו בניין .
4. הגדלת תכסית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	10
דרך מאושרת	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	20
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	30	4.39
מגורים א 2	484	70.85
שטח ציבורי פתוח	169.1	24.76
סה"כ	683.1	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29.82	4.36
מגורים ב'	483.53	70.78
שטח ציבורי פתוח	169.83	24.86
סה"כ	683.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים . ב. משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים. שימוש זה יותר בקומת מרתף או קומת קרקע בלבד ג. 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.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש למשטחי גינון ולנטיעות , לשטחים מרוצפים ולכיכרות , למתקני ספורט ומשחק , למתקני נופש, למשטחי חניה , לשבילים להולכי רגל , למצללות ולמעברים מקורים , למסלולי אופניים . שטח זה ישמש בין היתר לשינטוע כרמי זיתים קיימים בהתאם לנספח נופי בתכנית המתאר המאושרת .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל , הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות , מדרכות , תאורה , גינון.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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						
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני
4	2	3 (3)	2	4 (2)	13 (1)	8	42	170	20	150	400	1	מגורים	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:

- א. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
ב. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + 2.5 מ' לעליה לגג בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר, או לגג משופע..
(2) + עליית גג בשטח עד 20 מ"ר מותר סה"כ אחוזי בניה מותרים..
(3) או אפס ללא פתחים ובהסכמת שכן גובל..

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:250. הטעונה אישור הועדה 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.

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

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 יעשה 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:

מציר הקו

מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן

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	5 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	2 מ'
כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2 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'
יא. שנאי על עמוד	3 מ'

6.3	חשמל
	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 מוגבלויות על תיקוניו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
6.5	פסולת בניין
	היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.6	פיקוד העורף
	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.
6.7	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה .

