

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0999128

חלקה 53 בגוש 15513 - הגדלת צפיפות וזכויות בניה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל המזרחי
תכנית מתאר מקומית

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 מוגשת בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים חדש בחלקה 53 בגוש 15513 במושבה מגדל. התכנית קובעת זכויות בנייה ל 6 יח"ד במקום 4 יח"ד המותרות על פי תכנית ג/5216, התכנית המוצעת מהווה שינוי לתכנית המתאר ג/5216. התכנית קובעת הגדלת זכויות בנייה של שטחים עיקריים בשיעור של 20% והגדלת תכסית מותרת לבנייה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלקה 53 בגוש 15513 - הגדלת צפיפות וזכויות בניה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0999128

1.2 שטח התכנית 0.818 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	248025
	קואורדינאטה Y	749610

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נוף הכנרת, מושבה מגדל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15513	מוסדר	חלק		53

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

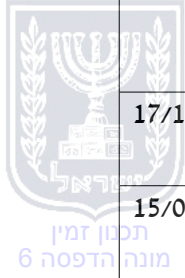
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/12/1989			3724	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/5216.	החלפה	ג/ 5216
15/01/2008		1413	5763	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ מק/ 5216 / 329. הוראות תכנית גמ/ מק/ 5216 / 329 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גמ/ מק/ 5216 / 329



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איכראם אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איכראם אבו סאלח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 46 11/07/2022	איכראם אבו סאלח	10/07/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 53 30/08/2021	עביר סעיד	12/08/2021	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		13: 34 29/05/2022	איכראם אבו סאלח	17/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלמה אלקוסר			הרצליה	נתניהו יוני	4			shlomi.alkoser@gmail.com
בעלים		יעקב-אלישע טולדינו			הרצליה	אופיר	5			toledano.tech@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איכראם אבו סאלח	00121230		חיפה	הלפרן ירמיהו	6		04-6052177	ekram@hd-arc.com
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	עביר סעיד	79570		כפר יאסיף	(1)		04-9961744		abirsaid2014@gmail.com
מודד	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(2)				kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 659.

(2) כתובת: כפר נחף ת.ד. 3568.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הקמת מבנה מגורים חדש תוך שינוי הוראות וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד
2. תוספת שטחי בנייה
3. הגדלת תכסית מותרת לבנייה
4. קביעת קו בניין לחניון
5. תוספת שטח שירות בקומה תת קרקעית



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 ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	818	100
סה"כ	818	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	818.53	100
סה"כ	818.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים ובתי דירות</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אחרים המתגוררים באותה דירה בתחום התכנית.</p> <p>3. בריכות שחייה לשימוש דיירי הבית בלבד</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת בית דירות אחד על המגרש</p> <p>2. תותר הקמת חניון מקורה ו/או חניון תת קרקעי בהתאם לקו בניין המסומן ע"ג התשריט, ובלבד שישמרו שטחים לחלחול מי נגר בשיעור של 15% לפחות.</p> <p>3. בינוי למגורים יהיה בבנייה מדורגת</p> <p>4. גובה מקסימלי לקומת החניון יהיה עד 2.50 מ'</p> <p>5. תותר הקמת בריכות במרווחים הצידיים עד 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>גדרות וקירות תומכים:</p> <p>1. כל הגדרות וקירות תומכים בתחום תכנית זו יבנו או יצופו בהתאם להנחיות מרחביות. בניית הקירות תיעשה כך שלא תפגע אפשרות ההולכים לאורך הרחובות במבט אל הנוף.</p> <p>2. קירות תמך לא יעלו על גובה של 3 מ'.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>מרתפים לאחסנה ביתית עבור דיירי אותו בית, חללים למעליות או קומות למתקני אויר, קירור או חימום. מותר לבנותם תחת כל חלק של הבית ולא יספרו במנין הקומות, אך לא ישנו את הגובה המותר על פי הנחיות התכנית.</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)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	
קדמי	1	2	7.5 (1)	6	75	123	53	5	65	818	מגורים ב'
אחורי	1	2	7.5 (1)	6	75	123	53	5	65	818	מגורים ב'
צידדי- שמאלי	1	2	7.5 (1)	6	75	123	53	5	65	818	מגורים ב'
צידדי- ימני	1	2	7.5 (1)	6	75	123	53	5	65	818	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:

- תותר העברת שטחי בנייה בין עיקרי לשירות, בשיעור של עד 10%.
- שטח לקומת חנייה יכול שתהיה בתת קרקע או במפלס הכניסה.
- גובה מבנה יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע הסופיים ע"י המסד לרום הבניין בכל נקודה ונקודה לאורך המבנה.
- יותר שינוי של 0.5 +/- מ' בגובה האבסולוטי של המבנה המתוכנן מעל פני הכביש בחזית לו. כל שינוי מעבר לטווח זה מחייב הגשת תכנית בינוי מתוקנת כתנאי להגשת בקשה להיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנייה מדורגת על פי הנחיות ג/5216.
- (2) קומה זו לא תיספר במניין הקומות בכל הקשור לחישוב גובה מבנה.
- (3) על פי המסומן בתשריט. קווי בניין 0 יותרו לצורך קומת חנייה בלבד.

6. הוראות נוספות

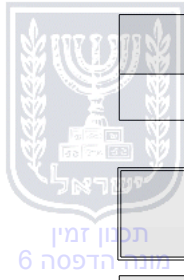
<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור רשות העתיקות. 2. אישור פיקוד העורף / הג"א למתן פתרונות מיגון לכל דירה והקמת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) 3. קיום פתרונות חנייה בתחום המגרש 4. הגשת תכנית פיתוח בהתאם לתקנות התכנון והבנייה המתייחסת לחומרי גמר, מפלסים וכיו"ב. 5. אישור הועדה המקומית לעניין פתרון אדריכלי ועיצובי בנושאים הבאים <ol style="list-style-type: none"> א. דודי שמש- לא יוצבו דודי שמש ומיכלי מים על גגות המבנים, אלא באישור הועדה תוך דאגה לעיצוב או הסתרת מבנים אלו בצורה המספקת את דרישות הועדה. כמו כן הדבר בנוגע למתקני תלית כביסה אשר יסומנו בתכניות ויוגשו לאישור הועדה. ב. מתקני אשפה- על פי דרישות הועדה ובתיאום עם המועצה המקומית, ידרשו הבונים להפריש מקום למתקני אשפה אשר יסומנו בתכניות ויוסותרו ע"י קירות בזלת ו/או עיצוב אחר המאושר ע"י הועדה והמועצה המקומית. 6. אישור שירותי כבאות תהווה תנאי להיתר בנייה. 7. תנאי למתן היתר בנייה הינו פריצת דרך מס' 2 ברמת מצעים עפ"י התכנון הסופי. 8. תנאי לקבלת אישור איכלוס הינו ביצוע סופי של דרך מס' 2 כולל אספלט, מדרכות, תאורת רחוב. 	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פתרונות חנייה יהיו בתוך תחום המגרש. 2. תקן מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה 	<p>6.2</p>
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרפסות גג - מרפסות גג לא יבואו במניין חישוב אחוזי הבנייה המותרים 	<p>6.3</p>
<p>6.4 תקשורת</p> <p>כל קווי התקשורת (כולל טלפון וטלוויזיה בכבלים) בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: <ul style="list-style-type: none"> מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו 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' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' 	<p>6.5</p>





חשמל	6.5
<p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>*על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>*להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>*בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>*לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>*אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>*לא יינתן היתר לחפירה, חציבה 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.</p> <p>*על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>*על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ניקוז-תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
פסולת בניין	6.7
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	

6.7 פסולת בניין	6.7
גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	



6.8	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

7. ביצוע התכנית	7
------------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

ביצוע התכנית יהיה מיד עם אישורה	
---------------------------------	--

