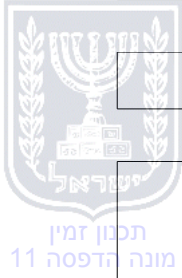


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-1061084

חלקה 21 בגוש 15518- הגדלת צפיפות וזכויות בנייה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

**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 במרחב תכנון הגליל המזרחי. מיקום התכנית המושבה מגדל, ברחוב השיזף והרותם.

התכנית מוגשת על שטח חלקה 21 בגוש 15518. התכנית מציעה הגדלת צפיפות לפי 6 יח"ד לדונם וניצול של יחידות אירוח / צימרים בהתאם לתכנית ג/16400.



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

חלקה 21 בגוש 15518- הגדלת צפיפות וזכויות בנייה

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 251-1061084

1.2 שטח התכנית 3.720 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) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 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	247460
קואורדינאטה Y	749261

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב השיזף ורחוב הרותם במושבה מגדל

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

השיזף, מגדל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15518	מוסדר	חלק	21	

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
28/06/2015		6929	7065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16400. הוראות תכנית ג/ 16400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16400
09/09/1999		5517	4801	תכנית זו מחליפה את התשריט והוראות תכנית ג/ 9197. וכפופה לכל נספחיה	שינוי	ג/ 9197



## 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		17: 03 03/05/2023	איכראם אבו סאלח	01/05/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		19: 10 30/04/2023	שרה פאעור	28/03/2023	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		12: 47 06/02/2022	איכראם אבו סאלח	26/01/2022	1	1: 500	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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ברק מימון בניין הארץ בע"מ	ירושלים	יפו	224			eyal@hd-arc.com
	פרטי			יריב פלג בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	246			eyal@hd-arc.com

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	איכראם אבו סאלח	00121230		חיפה	הלפרן ירמיהו	6			ekram@hd-arc.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אליאס חורי	773		נשר	(1)	4	04-8399061		hmm.modedi m@gmail.com
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	שרה פאעור	39196217		שבלי אום אל גנם	(2)	207	04-6702551	04-6702551	FaourSARA @outlook.co. il

(1) כתובת: ת.ד. 258.

(2) כתובת: כביש אלטור.

## 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

הגדלת צפיפות, הגדלת זכויות בנייה ושינוי הוראות בנייה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 20% זכויות בנייה לשטחים עיקריים.

2. שינוי בקווי בניין.

3. הגדלת צפיפות.

4. שינוי הוראות בינוי: קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה.

5. הגדרת שטחי שירות לחניון תת קרקעי.

6. הגדלת תכסית

7. קביעת תנאים להריסה



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	25
מבנה להריסה	מגורים ב'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,392	37.67
מגורים ב'	2,303	62.33
סה"כ	3,695	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,422.29	38.23
מגורים ב'	2,298.45	61.77
סה"כ	3,720.73	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אחרים המתגוררים באותה דירה בתחום התכנית</p> <p>3. יחידות נופש / צימרים בהתאם להוראות תכנית ג/16400.</p> <p>4. בריכות שחיה</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. יותר להקים עד 3 מבנים במגרש, תוך שמירה על 6 מ' מרחק בין מבנים.</p> <p>2. תותר הקמה של עד 4 יחידות נופש בתחום התכנית.</p> <p>3. מרפסות גג בלתי מקורות לא יבואו במניין אחוזי הבנייה המותרים.</p> <p>4. גדרות וקירות תמך- כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית (בזלת).</p>
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>מרתפים- מרתפים לאחסנה ביתית (גבה מזקף נמוך מ 2.20 מ') עבור דיירי אותו בית וכן מקלטים לא יכללו במניין הקומות ובתנאי שגובהם לא יחרוג מהגובה המותר עפ"י תכנית זו.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרכים ודרכי גישה- ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה, מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	2 (5)	7.5 (4)	6	14	85 (3)	140	70 (2)		5	65 (1)	2298	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

### הוראות טבלה 5:

- א. במעמד הוצאת היתר, תותר העברת שטחי בנייה בין עיקרי לשירות, בשיעור של עד 10%.
- ב. גובה מבנה ומספר קומות יימדדו בצורה אנכית מפני הקרקע הסופיים ע"י המסד לרום הבניין בכל נקודה ונקודה לאורך המבנה.
- ג. קווי בניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
- ד. במעמד הוצאת היתר, יותרו שימושים ליחידות נופש בהתאם לתכנית ג/16400.
- ה. מיקום בריכות שחייה יכול שיהיה במרווחים (קדמי, צידדי ואחורי) תוך שמירה על 1 מ' לפחות מגבול מגרש.
- ו. תותר בנייה בקו מגרש (קו בניין 0) עבור חנייה תת קרקעית בלבד.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם, ניתן להקצות עד 80 מ"ר להקמה של עד 4 יחידות נופש בכל תחום התכנית. שטח יחידת נופש מקסימלי הינו 20 מ"ר..
- (2) שטחים לטובת מרתף חניה וחדרים טכניים.
- (3) מתייחס לבנייה על קרקעית בלבד.
- (4) בנייה מדורגת- גובה מבנה יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע הסופיים ע"י המסד לרומי המירבי של הבניין..
- (5) קומת חניה לא תבוא במניין הקומות המותר וחישוב גובה מבנה..
- (6) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 חניה</b>	<b>6.1</b>
<p>1. פתרונות חנייה יהיו בתוך תחום המגרש.                  2. תקן מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת מתן היתר בנייה</p>	
<b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.2</b>
<p>1. הגשת תכנית פיתוח בהתאם לתקנות התכנון והבנייה המתייחסת לחומרי גמר, מפלסים וכיו"ב.                  2. אישור הועדה המקומית לעניין פתרון אדריכלי ועיצובי בנושאים הבאים:                  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 ויוסדרו ע"י קירות בזלת ו/או עיצוב אחר המאושר ע"י הועדה והמועצה המקומית.                  3. תנאי לקבלת היתר בנייה מכוח תכנית זו הינו הריסת מבנים כמסומן בתשריט. עלויות פינוי והריסת מבנים קיימים יחולו על מבקש ההיתר.                  4. תנאים להיתר על פי תכנית ג/16400:                  א. תנאי למתן היתר בנייה אישור שדרוג מערכת הביוב ברדיוסי המגן של קידוחים למי שתייה ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.                  ב. לא יינתן היתר בנייה על פי תכנית זו ללא חוות דעת חיובית ממשרד הבריאות.                  ג. קווי ביוב בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה יהיו קווים מוגנים בהתאם למשרד הבריאות.                  ד. מיגון אקוסטי, במידה ויידרש, יהיה תנאי למתן היתרי בנייה.</p>	
<b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.3</b>
<p>מים -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                   ביוב -תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<b>6.4 תקשורת</b>	<b>6.4</b>
<p>כל קווי התקשורת (כולל טלפון וטלוויזיה בכבלים) בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים</p>	
<b>6.5 ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.                   ניהול מי הנגר יכול שיהיה באמצעות חלחול טבעי של מי גשמים או ניקוז באמצעות תעלות על קרקעיות ובהתאם לחוק הניקוז.</p>	
<b>6.6 עתיקות</b>	<b>6.6</b>
<p>על-פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>	



<b>6.6</b>	<b>עתיקות</b>
<p>העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	

<b>6.7</b>	<b>חשמל</b>
<p>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.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>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 המועדים 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>6.8 פסולת בניין</b>	
<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 בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>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.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>6.9 פיקוד העורף</b>	
<p>תנאי להיתר בנייה הינו אישור פיקוד העורף / הג"א למתן פתרונות מיגון לכל דירה והקמת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד)</p>	

<b>6.10 שרותי כבאות</b>	
<p>תנאי להיתר בנייה יהיה מותנה בבדיקה ואישור הבקשה להיתר ע"י רשות הכבאות וההצלה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה חלק ג' - בטיחות אש בבניינים.</p>	

<b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
<p>שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ובהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11