

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכה בשביל לאשר קווי בנין קדמי וצדדיים.
קו בנין קדמי לפרגולה, וקווי בנין צדדיים למדרגות.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קווי בנין - מג'אר

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

251-0573345

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.600 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
 קואורדינאטה X 237265
 קואורדינאטה Y 755790

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בחלקו הצפון מערבי של הכפר 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

שכונה

שכונה צפונית לחיילים משוחררים מג'אר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15558	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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/02/2002	1355	5051	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11150 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11150



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסמאעיל אטרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסמאעיל אטרש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	05/03/2018	אסמאעיל אטרש	05/03/2018	1	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	ראמי עראידה			מג'אר	(1)			04-6702472	ramiaredy@gmail.com
	פרטי	רושדי עראידה			מג'אר	(1)				ramiaredy@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4106.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראמי עראידה			מג'אר	(1)			04-6702472	ramiaredy@gmail.com
פרטי	רושדי עראידה			מג'אר	(1)				ramiaredy@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4106.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	02-5456054	
חוכר		ראמי עראידה			מג'אר	(2)			04-6702472	ramiaredy@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רושדי עראידה			מג'אר	(2)			04-6702472	ramiaredy@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 580.

(2) כתובת : ת.ד. 4106.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	עורך ראשי	אסמאעיל אטרש	1202323		דבוריה	(1)		04-6702472	04-6702472	ismatechnon@barak.net.il
מודד	מודד	עלא גאנם	1300		מג'אר	(2)		04-6891562	04-6891562	alaaghanim1@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 465.

(2) כתובת : ת.ד. 302.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 קווי בנין מאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין מאושרים, קדמי וצדדיים לקבלת לגליזציה למבנה הקיים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	600	100
סה"כ	600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	600.29	100
סה"כ	600.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים: יח"ד צמודות קרקע דו משפחתיות עם קיר משותף.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי (1)
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3							סה"כ שטחי בניה (1)	שרות (1)	עיקרי (1)	שרות (1)	עיקרי (1)	1	מגורים	מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	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

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית המאושרת.

(2) לפי בניה קיימת כמסומן במצב מוצע. תוספות בניה/בניה חדשה יהיו בהתאם לקווי הבניין המאושרים בתכנית ג/11150..



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>א- גגות : הגגות באזור מגורים 1,2 יהיו גגות משופעים כאשר שיפוע הגג לא יעלה על 30%. יותר שילוב גגות שטוחים, כאשר שטחם לא יעלה על 50% מסה"כ שטח הגג. כל השטח הכלוא בגג המשופע שגובהו מתחת ל- 1.80 מ' יחשב כשטחי שירות.</p> <p>ב- מרתף : באזור מגורים 1,2 תותר הקמת מרתף אשר שטחו לא יעלה על תכנית קומת הכניסה, כמון זמין וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ג- קולטי שמש : קולטי השמש יהיו צמודים לגג המשופע, הנ"ל יצורף לבקשה להיתר ויהיה טעון אישור מהנדס הועדה.</p> <p>ד- מסתורי כביסה : יינתן להם פתרון אדריכלי כחלק אינטגרלי של המבנה. הפתרון יהיה טעון אישור מהנדס הועדה ויצורף לבקשה להיתר.</p>	



6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	

6.3	חשמל
<p>1. כל מערכת החשמל בתחום התכנית (רשת מתח גבוה ומתח נמוך תותקן על עמודי רשת ח"ח בהתקנה עילית).</p> <p>2. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.6 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם חוטים גלויים - 2 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 11 מ'</p> <p>בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 21 מ'</p> <p>ב. גובה סופי של התיל התחתון של קו מתח גבוה מהכביש לא יקטן מ- 6.0 מטר.</p> <p>ג. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>ד. פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים : במגרש בו קו חשמל לפירוק - לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים.</p>	



6.4	פסולת בניין
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

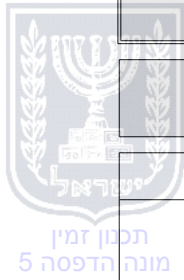
6.4	פסולת בניין
	<p>חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
6.5	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.7	תשתיות
	<p>1. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאשור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באשור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. וכן התחלת ביצוע עבודות הביוב בשטח בכפוף לאישור משרד הבריאות. ביוב וניקוז יהיו בתנאי מנהלת הכנרת.</p> <p>4. תקשורת : מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה עילית, כולל החיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס המועצה על פי הנחייתו ועל פי הנחיות התכנית. * תכנית טלפונים יהיו בתיאום עם בזק אזורי. *תכנית טל"כ יהיו בתיאום עם טל"כ אזורי.</p> <p>5. הרחקת אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



תשתיות	6.7
<p>6. תשתיות תאורת חוץ וכביש : מערכת תאורת חוץ בתחומי התוכנית תהיה מותקנת על עמודי רשת ח"ח לאורך תוואי הכבישים, הרחבות, הכיכרות, המעברים, השבילים להולכי רגל, ושטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ם). דגם פנסי תאורה יוגש לאישור מהנדס המועצה, על פי ההנחיות שבתוכנית ובתקנון יקבעו דגמים אחידים של גופי תאורה לכבישים, שבילים ושצפ"ם. תאורת הכבישים תהיה לפי ההנחיות לתכנון: " התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על התעבורה תאורה, של השצפ"ם תהיה בתיאום עם אדריכל נוף.</p>	

היטל השבחה	6.8
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.9
<p>כל ההוראות הנוספות מהתכניות המאושרות שלא שונו מכוח תכנית זו חלות על התכנית .</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק מתכנית ג/11150 וכפופה לשלבויות הקבועה בה	

7.2 מימוש התכנית

מיידי

