

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0591685

ג\24390 - הסדרת דרך גישה קיימת למבנה מגורים במג'אר



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

הסדרת גישה קיימת לבית מגורים קיים ע"י ביטול דרך משולבת מאושרת אשר לא ניתן לבצעה. איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם טבלאות איזון והקצאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 גא24390 - הסדרת דרך גישה קיימת למבנה מגורים במג'אר

מספר התכנית 251-0591685

1.2 שטח התכנית 6.218 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	237635
קואורדינאטה Y	755500

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בחלקו המערבי של הכפר, בכניסה לשכונת חיילים משוחררים אלחריק, דרומית למבנה ציבור בית העם.

### 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 שכונת אלחריק

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15558	מוסדר	חלק		19
15562	מוסדר	חלק		2

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
29/06/2009	4601	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13365 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13365
12/06/1997	3785	4531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8300 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8300



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אימן טבעוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אימן טבעוני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 10 24/02/2020	אימן טבעוני	22/02/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18: 06 24/02/2020	אימד זועבי	24/02/2020	22	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		19: 04 23/02/2020	אימן טבעוני	02/02/2020	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מג'אר	מג'אר	(1)		04-6786333	04-6781038	fareedg@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מג'אר	מג'אר	(1)		04-6786333	04-6781038	fareedg@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות הימנותא בע"מ ופרטיים

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדירכל	עורך ראשי	אימן טבעוני	106833		נצרת	(1)		04-6554037	04-6550684	info@drtabony.com
מהנדס גיאודט ומודד מוסמך	מודד	עלאא גאנם	1300		מג'אר	(2)		04-6891562		alaaghanim1@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	איאד זועבי	4021383		טמרה (יזרעאל)	(3)		04-6772327	04-6772356	iyadzoubi27@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2640.

(2) כתובת: ת.ד. 302.

(3) כתובת: ת.ד. 82.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

הסדרת גישה למבנה מגורים קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממגורים לדרך משולבת.
- ביטול דרך גישה.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	103 - 100
דרך מאושרת	300
דרך משולבת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	103 - 100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

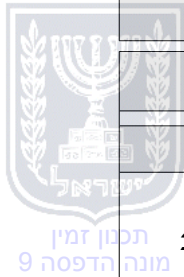
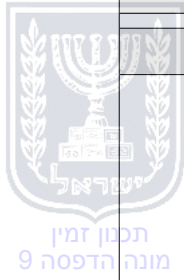
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	169	2.72
דרך מאושרת	2,861	46.01
מגורים א'	3,188	51.27
סה"כ	6,218	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,861.32	46.02
דרך משולבת	216.57	3.48
מגורים ב'	3,139.5	50.50
סה"כ	6,217.38	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים, חניה. מועדונים פרטיים וחברתיים. גני ילדים, פעוטים. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. מספרות ומכוני יופי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ישמשו ל: דרכים לרכב, שטחים מרוצפים, טיילות, מעברים מקורים ומצללות, שבילי אופניים, נטיעות, חנייה לרכב, דוכני מפעל הפיס, תחנות לחלוקת דואר, רחובות לתחנות אוטובוסים, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה. מקומות דרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך משולבת תשמש ל: דרכים לרכב, שטחים מרוצפים, טיילות, מעברים מקורים ומצללות, שבילי אופניים, נטיעות, חנייה לרכב, דוכני מפעל הפיס, תחנות לחלוקת דואר, רחובות לתחנות אוטובוסים, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה. מקומות דרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
<b>4.3.2</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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	4 (5)	15 (4)	8	4	42	144 (3)	(2)	(2)	24 (2)	120 (2)	400 (1)	100 - 103	מגורים ב'	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- במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר ניתן לבנות 2 מבנים עם מרחק מינימלי של 5 מ' ביניהם.

ב- בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה, יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר.

ג- במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה, בלבד ששטחם הכולל לא יעלה על המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

(2) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחתיו, בתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.

(3) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחתיו, בתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.

(4) גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני גג שטוח בלבד (כגון: יציאה מחדרי מדרגות, מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2.4 מ' מעל גובהו המרבי של המבנה.

(5) בשיפועים תלולים ניתן יהיה לתכנן 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת אך לא יותר מסך הכל 4 קומות..

(6) בהתאם לתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור 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 אוירי 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 החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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. אין לחפור או לבצע עבודות חפירה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p>



6.2	<b>חשמל</b>	
	<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 דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
6.3	<b>פסולת בניין</b>	
	<p>התר בניה ינתן לאחר התחיבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולהתכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
6.4	<b>פיקוד העורף</b>	
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.5	<b>תשתיות</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מים:                     <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> </li> <li>2. ניקוז:                     <p>תתנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> </li> <li>3. ביוב:                     <p>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> </li> <li>4. תקשורת:                     <p>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.</p> <p>* תכנית טלפונים יהיו בתיאום עם בזק אזורי.</p> <p>*תכנית טל"כ יהיו בתיאום עם טל"כ אזורי.</p> </li> <li>5. אשפה:                     <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח</p> </li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>6. תשתיות תאורת חוץ וכביש : מערכת תאורת חוץ בתחומי התכנית תהיה מותקנת על עמודי רשת ח"יח לאורך תוואי הכבישים, הרחבות, הכיכרות, המעברים, השבילים להולכי רגל, ושטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ים). דגם פנסי תאורה יוגש לאישור מהנדס המועצה, על פי ההנחיות שבתכנית ובתקנון יקבעו דגמים אחידים של גופי תאורה לכבישים, שבילים ושצפ"ים. תאורת הכבישים תהיה לפי ההנחיות לתכנון: " התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על התעבורה תאורה, של השצפ"ים תהיה בתיאום עם אדריכל נוף.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים: - מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. - תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>כל ההוראות הנוספות מהתכניות המאושרות שלא שונו מכוח תכנית זו חלות על התכנית.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

