

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0655159

ארביב - מגדל

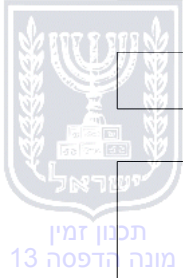
צפון

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

המגרש ממוקם בחלקה המזרחי של מגדל. התכנית תואמת את תכנית ג/ 9426 לעניין יעודי הקרקע, מוסיפה אחוזי בנייה, משנה קווי בניין ומגדילה תכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ארביב - מגדל
-----	------------------------	-----------	--------------

	מספר התכנית	251-0655159
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.524 דונם
-----	------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 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	247125
קואורדינאטה Y	749225

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בחלקה המזרחי של המושבה מגדל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15524	מוסדר	חלק	16	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/05/1998	3537	4643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9426 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9426



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זיאד קרעין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זיאד קרעין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 06 02/07/2018	זיאד קרעין	02/07/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	שמעון ארביב			אלעד	שמעיה	4			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון ארביב			אלעד	שמעיה	4			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמעון ארביב			אלעד	שמעיה	4			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זיאד קרעין	18938860	א.ל מתכננים בע"מ	טבריה	בן זכאי (1)		04-6726434	04-6724143	almtkhnnem@gmail.com
	מודד	פלאח שאפע	1299		רומת הייב	(2)				shafea@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד - 2402.

(2) כתובת: א.ת. קידמת גליל דואר נע גליל תחתון ת.ד 25.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בניה קיימת תוך שינוי הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- * שינוי בקו בניין צידי ואחורי
- * הגדלת תכסית קרקע
- * הגדלת אחוזי בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	524.44	100
סה"כ	524.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	524.44	100
סה"כ	524.44	100



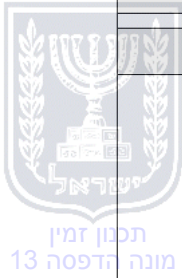
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לבניית 2 יחידות מגורים במבנים בני עד שתי קומות + עליית גג ניתן לבנות שתי יחידות נפרדות בתנאי שמרווח הבנייה בינהן יהיה 6 מ לפחות. ניתן לבנות שתי יחידות צמודות ע"י קיר משותף או בקומות נפרדות.</p> <p>תכליות ושימושים-</p> <p>שטח עיקרי עפ"י הגדרתו בחוק :</p> <p>* מגורים.</p> <p>* תעסוקה- אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות המדינה המוסמכות שאינם מהווים מטריד סביבתי.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלויה בהסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.</p> <p>שטח שירות עפ"י הגדרתו בחוק :</p> <p>* ביטחון ובריאות</p> <p>* מערכות טכניות ומתקני שירות, המשמשים את המגורים.</p> <p>* אחסנה</p> <p>* חניה מקורה</p> <p>* קומת עמודים מפולשת (גובה מקסימלי 2.20 מ')</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת												
(6)	(6)	(6)	(5)	2 (4)	(3)	2	45	69			20 (2)	49 (1)	500	100	מגורים א'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלה תותר חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר לחניה בקווי בנין: צידי 0 אחורי 3 וקדמי 1 בגובה שלא יעלה על 3 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 9% שהם 50 מ"ר תוספת מכח הסעיף 62אא (16).

(2) ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים..

(3) גג שטוח - 7.5 מ'גג משופע - 8.5 מ' (הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני הקרקע הסופיים, הגבוה ביותר שליד הבניין).

(4) + עליית גג.

(5) עפ"י המסומן בתשריט.

(6) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****קווי תשתית**

- * לא יותקנו צינורות גז, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים הם יהיו תת קרקעיים.
- * לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים בתחום המגרש הם יהיו תת קרקעיים.
- * לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי הדלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- * רשת החשמל, הטלפונים, התקשורת והזנות לחיבורי אנטנות טלוויזיה יהיו תת קרקעיות בכל התקנה חדשה.
- * ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

- כל בקשה להיתר חייבת להכיל :
 - א. פתרון חניה בתחום המגרש
 - ב. תכנית פיתוח סופי של המגרש
 - ג. סימון כל הגדרות והקירות התומכים (סוג, צורה וחומר)
 - ד. פתרון אדריכלי להסתרת דודי שמש
 - ה. פתרון למקלט או מרחב מוגן כחלק מהבית ובאישור הג"א
 - ו. מיקום פח אשפה לפי דרישות הרשות המקומית
 - ז. פתרון אדריכלי להסתרת מתלה כביסה ובלוני גז

6.3**עתיקות**

1. פיתוח שטחים בתחום שטח העתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות ע"פ נספח המתחייב מחוק העתיקות.
2. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

6.4**דרכים וחניות**

1. החניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה

6.5**חשמל**

- 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.
- ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :
 - 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'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.5	חשמל
	<p>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' 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 החשמל.</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 חשמל 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 דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.6	הוראות פיתוח
	<p>א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.</p>
6.7	פיקוד העורף
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 2. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.8	פיתוח סביבתי
	<p>1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. 2. חיבור מערכות מים, טלפון, גז, וכיו"ב למבנה יהיו תת קרקעיים.</p>
6.9	פיתוח תשתית
	<p>1. בתחום התכנית ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז,</p>

<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>ו/או תא ביוב, כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים והביוב ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור תאגיד המים והביוב ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח 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. עודפי חפירה ופסולת בניה - היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם 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. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>3. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קווי חשמל ותקשורת: הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, קווי מים, יסודות או עוגנים לעמודי חשמל ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה חוץ לתכנון זמין מונה הדפסה 13 מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, מים, חשמל ותקשורת.</p> <p>מודגש כאן כי מתקנים אלו עשויים להיות בתחום החלקות למגורים. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.</p> <p>4. זיקת הנאה - זכות מעבר לשירותים כגון: מים, ביוב ודודי חשמל אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו.</p>	



תכנון זמין מונה הדפסה 13



תכנון זמין מונה הדפסה 13



תכנון זמין מונה הדפסה 13

<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<p align="center">7. ביצוע התכנית</p>	
--	--

<p align="center">7.1 שלבי ביצוע</p>	<p align="center">7.1</p>
---	----------------------------------

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מייד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13