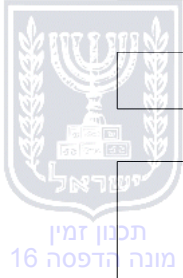


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0727826

תוספת זכויות וקביעת הוראות בנייה בגוש 15523 חלקה 116



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

על שטח התכנית קיים מבנה הכולל 2 יחיד בהתאם להיתר מאושר.
התכנית מציעה תוספת שטחי בניה עבור הקמת יחידת הדיור השלישית המותרת עפ"י התכנית המאושרת ג/9427
התכנית משנה את הוראות הבינוי ושינוי קווי הבנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות וקביעת הוראות בנייה בגוש 15523 חלקה

116

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

251-0727826

מספר התכנית

0.810 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 246742

קואורדינאטה Y 749575

1.5.2 תיאור מקום

מגדל - גוש 15523 חלקה 116

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל - חלק מתחום הרשות : מגדל

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הכלניות	מגדל

שכונה מגדל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15523	מוסדר	חלק	116	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
22/10/1998	245	4690	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9427 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9427



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי וחניה	09: 20 06/01/2021	יצחק שפירא	06/01/2021	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		09: 59 30/06/2020	יצחק שפירא	30/06/2020	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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דניאל גביש			מגדל	הכלניות	8			danielgavish@walla.com
	פרטי	יוסף גביש			מגדל	הכלניות	8			assafgavish@walla.com
	פרטי	ימה מלול			מגדל	הכלניות (1)	9			yammaa87@gmail.com
	פרטי	אורון עטיה			מגדל	הדר (1)	5			oron228@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 214.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@g mail.com
	מודד	רדא עמאד	1042		מסעדה	(1)		04-6982926		emadrada3@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 743 כפר מסעדה רמת הגולן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 יח"ד שלישית במבנה מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה

2. שינוי קו בניין עילי

3. התרת בריכת שחיה עד מטר מקו מגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

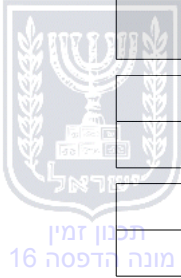
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	810	100
סה"כ	810	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	809.18	100
סה"כ	809.18	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, תעסוקה -אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שימומו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה ובתנאי שיקבע ע"י הרשות המקומית ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטריד סביבתי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה. יח"נ בכפוף להוראות תכנית ג/16400	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. תותר בניית בריכת שחייה פרטית 2. תותר חניה מקורה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)		2 (3)	7.5 (2)	3	40	(1)	(1)	162	381	810	101	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:

- הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני קרקע סופיים הגבוה ביותר שליד הבניין.
- בנוסף לשטחי הבניה המפורטים תותר בניית חניה מקורה - 60 מ"ר. קומה אחת - בגובה 3 מטר. קווי בניין - צדדי -0, אחורי -3 מ', קדמי -1 מ'.
- מספר הקומות ימדד לפי הכניסה הקובעת לכל דירה בנפרד.
- יותרו 4 יח"נ בכפוף לתכנית לתכנית ג/16400.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו..
- 7.5 מ' עבור גג שטוח.8.5 מ' עבור גג משופע.
- 2 קומות + עליית גג.
- כפי המופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	חניה חניה תיהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות
6.2	חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3. מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל. י. ארון רשת - 1 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

	6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>3. 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. 4. אשפה: סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אל 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 מסודר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	6.4	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט וממד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית	
	6.5	שרותי כבאות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה	
	6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>כל תיק הגשה (בקשה להיתר) חייב להכיל:</p> <p>א. פתרון לחניה בתחום המגרש.</p> <p>ב. תכנית פיתוח סופי של המגרש.</p> <p>ג. סימון כל הגדרות והקירות התומכים (סוג, צורה, וחומר)</p> <p>ד. פתרון אדריכלי להסתרת דודי שמש</p> <p>ה. פתרון למקלט או מרחב מוגן כחלק מהבית ובאישור הג"א.</p> <p>ו. מיקום פח אשפה לפי דרישות הרשות המקומית</p> <p>ז. פתרון אדריכלי להסתרת מתלה כביסה ובלוני גז</p>	
	6.7	היטל השבחה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</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.	
	6.8	הנחיות מיוחדות
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>1. לא יותקנו צינורות גז, מים, ביוב, או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים הם יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים בתחום המגרש הם יהיו תת קרקעיים</p> <p>3. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. רשת החשמל, הטלפונים, התקשורת והזנות לחיבורי אנטנות טלוויזיה יהיו תת קרקעיות בכל התקנה חדשה</p> <p>5. 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 מהשרותים דלעיל.</p> <p>6. 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 מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, מים, חשמל ותקשורת. מודגש כאן כי מתקנים אלו עשויים להיות בתחום החלקות למגורים. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול</p>	

הנחיות מיוחדות**6.8**

ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.

7. סילוק מפגעים - הועדה ראשית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, 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 למשתמשי הדרך.

8. נטיעת עצים ושמירתם - הועדה ראשית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים אשר בבעלותם במקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

9. זיקת הנאה - זכות מעבר -

לשרותים כגון : מים , ביוב , ודודי חשמל אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותקון הקווים וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישור התכנית