

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0882282

תוספת זכויות ותוספת יח"ד בגוש 15512 חלקה 101 מגדל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל המזרחי
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת ע"י משה יוסף בעל הקרקע. שטח התכנית כ-0.852 דונם.
בתחום התכנית חלקה 101 בגוש 15512.
החלקה מיועדת לאזור מגורים מיוחד עפ"י תכנית 5216 המאושרת מיום 17.12.1989

התכנית המוצעת כוללת -

1. תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)16 לחוק התו"ב.
2. תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)15 לחוק התו"ב
3. תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התו"ב
3. תוספת זכויות לפי סעיף 151ג - ממ"ד
4. תוספת יח"ד
5. התכנית קובעת מרווח מינמלי לבריכות שחייה
6. התכנית מגדילה תכסית



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

תוספת זכויות ותוספת יח"ד בגוש 15512 חלקה 101 מגדל

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

251-0882282

מספר התכנית

0.852 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

א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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

247975 קואורדינאטה X

750044 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גוש 15512 חלקה 101

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
		נוף כנרת	מגדל

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15512	מוסדר	חלק		101

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 5216	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5216 ממשיכות לחול.	3724		17/12/1989
גמ/ מק/ 5216 / 329	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ מק/ 5216 / 329. הוראות תכנית גמ/ מק/ 5216 / 329 תחולנה על תכנית זו.	5763	1413	15/01/2008



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		09: 37 12/04/2021	יצחק שפירא	12/04/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		13: 32 31/12/2020	יצחק שפירא	31/12/2020	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	יוסף משה			גבעת אבני	האירוסיים	22			mosheyo42@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@gmail.com
	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(1)		04-6518044		sur.shaeban@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 64.

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

הקמת מבנה חדש תוך שינוי זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בנייה

2. תוספת יח"ד אחת

3. הקמת בריכות שחיה במרווחים

4. הגדלת תכסית



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 ב'	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	852	100
סה"כ	852	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	841.37	100
סה"כ	841.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתי מגורים ובתי דירות 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק מקצוע או באותה אמנות 3. במגרשים בהם יוקמו מתקני ספורט ובילוי, כגון: בריכת שחיה, מגרשי טניס, מתקני משחקים לילדים, גנים, תותר הקמת מבני מלתחות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית בריכת שחייה פרטית 2. מותר להקים בית אחד על המגרש בעל מס' דירות בהתאם לצפיפות הדיור המותרת 3. גדרות וקירות תומכים - כל הגדרות וקירות התומכים בתחום תכנית זו יבנו או יצופו אבן בזלת וגובהם המירבי יהיה כך שלא תפגע אפשרות ההולכים לאורך הרחובות במבט אל הנוף. במקרה של דרישות שונות, יהיה דינם לפי דינם לפי הדין בסעיף "פיקוח על עיצוב הצורה" סעיף ג' (שימורם של הבניינים הקיימים שנודע להם עניין אדריכלי היסטורי או ענין אחר ומקומות שנודע להם ענין הנוף כדי לשמור על ערכים קיימים, תחויב הועדה המקומית בנוכחות של נציג טכני של הועדה המחוזית בישיבת הבניין בו תדונה תכנית זו. 4. פיתוח שטח- הועדה תדרוש כי יוגש לאישורה תשריט פילוס ונטיעת המרחב מסביב לבית הכוללת קירות ומעברים, גבהים וסוג החומרים (תכנית פיתוח שטח) בקנה מידה מינמלי של 1:250. כן יסומנו חניות ומתקני אשפה. אי ביצוע עבודות אלו במסגרת הבניה יראו אותם כאילו לא נשלמו עבודות הבניה באתר ולא תינתן תעודת גמר ע"י הועדה. 5. דודי שמש, מיכלי מים ומתקני תלית כביסה - לא יוצבו דודי שמש ומיכלי מים על גגות המבנים, אלא באישור הועדה ותוך דאגה לעיצוב או הסתרת מבנים אלו בצורה המספקת את דרישות הועדה. כמו כן הדבר נוגע למתקני תלית כביסה אשר יסומנו בתוכניות ויוגשו לאישור הועדה. 6. מתקני אשפה - על פי דרישות הועדה ובתיאום עם המועצה המקומית, ידרשו הבונים להפריש מקום למתקני אשפה אשר יסומנו בתוכניות ויוסדרו ע"י קירות בזלת. 7. מרתפים - מרתפים לאכסנה ביתית עבור דיירי אותו בית, חללים למעליות או קומות למתקני אויר, קירור או חמום, מותר לבנותם תחת כל חלק של הבית ולא יספרו במנין הקומות, אך לא ישנו את הגובה המותר על פ הנחיות התכנית</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6)	(6)	(5)	(5)	1 (4)	2	7.5	5	40	1483	852 (3)		78 (2)	553 (1)	852	101	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:

- הגובה יימדד בצורה אנכית מפי הקרקע הסופיים ע"י המסד לרום הבניין בכל נקודה ונקודה לאורך המבנה. למרות האמור לעיל תיאסר יצירת קומות עמודים על מנת לשמור על עיצוב ארכיטקטוני אחיד תוך הצמדת המבנים לקרקע
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ הזכויות הבניה לא ישתנו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר העברה משטחים עיקריים לשטחי שירות.
- מתוך השטח הני"ל -35 מ"ר הינם עבור ממדים בלבד.
- שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת הם בתת הקרקע.
- קומת חניה תת קרקעית.
- כפי המופיע בתשריט
- תותר הקמת בריכה במרווחים. מרחקים בין הבריכה לגבול המגרש הם בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
- כפי המופיע בתשריט.



6. הוראות נוספות

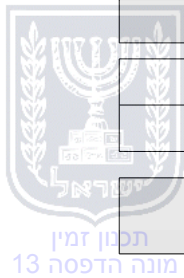
6.1	חניה חניה תיהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות
6.2	חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש 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 ובקרבה 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>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>
6.4	תקשורת
	<p>הוראות בנושא קווי תקשורת - כל קווי התקשורת (כולל טלפון וטלוויזיה בכבלים) בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים</p>
6.5	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט וממד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת התר בנייה</p>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>כל תיק הגשה (בקשה להיתר) חייב להכיל: א. פתרון לחניה בתחום המגרש. ב. פתרון למקלט או מרחב מוגן כחלק מהבית ובאישור הג"א. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה פריצת הדרך ברמת מצעים ותנאי לקבלת אישור אכלוס יהיה סלילת הדרך כולל מדרכות ותאורת רחוב</p>
6.8	היטל השבחה
	<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>



7. ביצוע התכנית



7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	
7.2	מימוש התכנית	
עד 10 שנים מיום אישור התכנית		