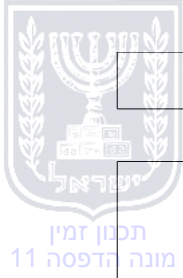


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0928440

חלוקת חלקה 29 בגוש 15524 במגדל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל המזרחי
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

התכנית מציעה חלוקת החלקה 29 בגוש 15524 במגדל ל 2 מגרשים בשטח של כ 320 מ"ר , וזאת בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו , ובהתאם להקטין גודל מגרש מזערי ולהתאים הוראות בניה למצב המוצע , וכן להוסיף 7% משטח המגרש לסה"כ השטח הכולל המותר לבניה לכל מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלוקת חלקה 29 בגוש 15524 במגדל

ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0928440

1.2 שטח התכנית 0.643 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	247141
קואורדינאטה Y	748854

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית למגדל

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
		האלון	מגדל

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15524	מוסדר	חלק	29	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/06/201 5		6929	7065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16400. הוראות תכנית ג/ 16400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	16400 ג/
20/06/201 3		5420	6611	תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/20400	ללא שינוי	20400 ג/
02/08/198 8		2991	3575	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4256 בגבולות תכנית זו .	החלפה	4256 ג/
11/01/199 8		1300	4606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8619. הוראות תכנית ג/ 8619 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8619 ג/
10/05/199 8		3537	4643	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 9426 בתחום תכנית זו .	החלפה	9426 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה	08: 38 20/09/2021	מוחמד שעבאן	20/09/2021	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלת הקצאה חתומה ע"י הבעלים	18: 44 07/10/2021	עבדאלמגייד שעבאן	03/10/2021	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	08: 47 11/12/2020	עבדאלמגייד שעבאן	08/12/2020	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	אביחיל עבד			מגדל	(1)				saritabed73@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 208 - מגדל 1495000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביחיל עבד			מגדל	(1)				saritabed73@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 208 - מגדל 1495000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אביחיל עבד			מגדל	(1)				saritabed73@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 208 - מגדל 1495000.

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	עבדאלמגיד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	abedsh@barak.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(2)		04-6518044	04-6411598	sur.shaeban@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 64 - טורעאן 1695000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

חלוקה בהסכמת הבעלים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלקה בהסכמת הבעלים .
2. הקטנת גודל מגרש מזערי .
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה .
4. שינוי הוראות בינוי ופיתוח .
5. שינוי קווי בניין .
6. הגדלת תכסית קרקע .
7. קביעת הוראות להריסת מבנים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

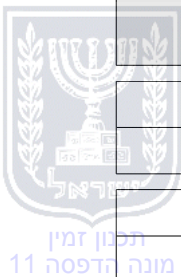
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	2
להריסה	מגורים א'	2
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	643	100
סה"כ	643	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	642.31	100
סה"כ	642.31	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שימשו 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. 3. שטחי השרות ע"פ הגדרתם בחוק: 3.1 בטחון ובטיחות. 3.2 מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים. 3.3 אחסנה. 3.4 חניה מקורה. 3.5 קומת עמודים מפולשת (גובה מקסימלי 2.20 מ'). 4. יחידות נופש בהתאם לתכנית ג/16400.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. על כל מגרש מותר לבנות יחידת דיור אחת במבנה בן עד 2 קומות + עלית גג. 2. תותר הקמת יחידות נופש בכפוף להוראות תכנית ג/16400.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה 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		גודל מגרש כללי				
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				שרות	שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	1	45	67	(1)	20	47	329	1	מגורים	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	1	45	67	(1)	20	47	314	2	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני הקרקע הסופיים, הגבוה ביותר שליד הבניין.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה וכן העברת שטח עיקרי לשטח שירות, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- קו הבניין בגבול המשותף בין תאי שטח 1 ו 2 יהיה אפס ללא פתחים. הבניה בגבול המשותף תהיה בקיר משותף חופף.
- יותר 4 יח"נ בהתאם להוראות ג/16400. שטחי בניה בעבור יח"נ יהיו מתוך שטחי הבניה המפורטים בטבלה ובכפוף להוראות וזכויות הבניה שבתכנית ג/16400.
- תותר חניה מקורה בשטח של עד 40 מ"ר בקווי בנין הבאים: קדמי 1 מ', צדדי- 0 מ' אחורי ? 3 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לבנות שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה, באחוזי הבניה המותרים..
- (2) 7.5 מ' לגג שטוח ו 8.5 לגג משופע.
- (3) + עלית גג.
- (4) לפי תשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.1</p>
<p>1. סילוק מפגעים 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 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 למשתמשים בדרך. ב. לא מלא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.</p> <p>2. נטיעת עצים ושמירתם הועדה רשאית 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 להיגרם להם.</p> <p>3. אשפה א. סילוק אשפה יעשה לפי הוראות המועצה המקומית לאתרים מאושרים בלבד. ב. לא י נתן היתרבניהבתחום התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומןבתכנית ההגשה.</p> <p>4. כל תיק הגשה (בקשה להיתר) חייב להכיל: א. פתרון לחניה 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 הגא. ו. מיקום פח אשפה לפי דרישות הרשות המקומית. ז. פתרון אדריכלי להסתרת מתלה כביסה ובלוני גז.</p>	
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.2</p>
<p>תנאי להיתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית .</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>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 ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p>	

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:

מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד	2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
תיל חשוף או מצופה	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	2 מ'
כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת	1 מ'
יא. שנאי על עמוד	3 מ'

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 בנייה 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)



6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.



תכנין זמין
מונה הדפסה 11

6.6	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים ע"ג תשריט מצב מוצע מיועדים להריסה .

6.8	תשתיות
	<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה עד שלא יובטח פתרון קצה מוסכם על וועדת הביוב המחוזית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p>



תכנין זמין
מונה הדפסה 11

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער למימוש התכנית - 5 שנים מיום אישורה .
--	------------------------------------------------



תכנין זמין
מונה הדפסה 11