

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0720649

תוכנית נקודתית לתיקון קוו בנין

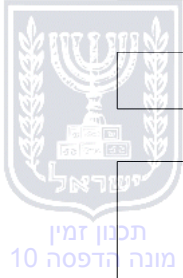
מחוז

צפון

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

מטרת התוכנית תיקון קו בנין קדמי על מנת לאפשר מתן הסדרה לבניה החורגת מקוו בנין .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תוכנית נקודתית לתיקון קוו בנין

שם התכנית ומספר התכנית

251-0720649

מספר התכנית

0.709 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

237140 קואורדינאטה X

755965 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אלחריקי' - מג'אר

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מג'אר

שכונה שכונת אלחריקי' -מג'אר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15558	מוסדר	חלק		21

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
182	ג/ 11150

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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
04/02/2002		1355	5051	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11150 ממשיכות לחול	כפיפות	ג/ 11150



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			האיל אבו גוש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		האיל אבו גוש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 03 26/02/2019	האיל אבו גוש	14/02/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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	טארק גאנס (1)			מג'אר					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר מגאר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טארק גאנס			מג'אר		(1)			

(1) כתובת : כפר מגאר.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		טארק גאנס			מג'אר		(1)			
חוכר		ספא גאנס			מג'אר		(1)			

(1) כתובת : כפר מגאר.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	האיל אבו גוש	20760		מג'אר		(1)	04-6784064		h6784064@g mail.com

(1) כתובת : כפר מגאר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 בנייה קיימת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

\* שינוי קו בניין

\* שינוי הוראות בינוי וקביעת הוראות להריסת מבנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



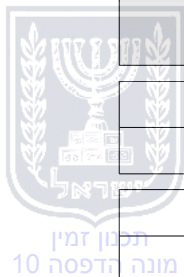
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים**

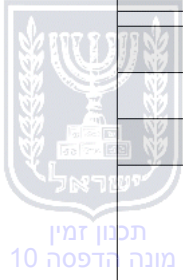
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	709.73	100
סה"כ	709.73	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	709.73	100
סה"כ	709.73	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים: יח"ד צמודות קרקע דו משפחתיות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	יותרו שני מבנים במגרש בהתאם למרחק מזערי הקיים לפי תשריט מצב מוצע



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי (2)	אחורי 3	צידי- שמאלי 3	צידי- ימני 3	מעל הכניסה הקובעת 2	8 (1)	2	50	20	10	40	600	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:

תוספות בניה חדשות יהיו בהתאם לקווי הבניין המאושרים בתכנית ג/11150

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה בניה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת +0.00.

(2) על פי התשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה או לתקנות התקפות, בחניות בקו 0, הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

**6.3****חשמל**

חשמל תקשורת ותאורת חוץ

- 1- כל המערכות יהיו עיליות .
- 2-טרנספורמטורים יותקנו על עמודי רשת ח"ח בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל .
- 3- כל מערכת החשמל בתחום תוכנית (רשת מתח גבוהה ומתח נמוך ) תותקן על עמודי רשת ח"ח בהתקנה עילית .
- 4-איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.6מ'.
- ברשת מתח נמוך עם חוטים גלויים 2מ'.
- בקו מתח גבוהה 22 ק"ו 5 מ' .
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11מ' .
- בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות 300 מטר ) 21 מ' .
- 5- בגובהה סופי של התיל התחתון של קו מתח גבוה מהכביש לא יקטן מ- 6.0מ' .
- 6-אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .
- 7- פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים : במגרש בו קו חשמל לפירוק - לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה . ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים .

**6.4****פיקוד העורף**

הוראות הג"א  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

**6.5****קולטי שמש על הגג**

קולטי השמש יהיו צמודים לגג המשופע , הנ"ל יצורף לבקשה להיתר.

**6.6****תנאים בהליך הרישוי**

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

<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>						
	בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .						
<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>						
	<p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , יהיה בחיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך . וכן התחלת ביצוע עבודות הביוב בשטח בכפוף לאישור משרד הבריאות .</p> <p>הערה : ביוב וניקוז יהיו בתנאי מנהלת הכנרת .</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , יהיה בהבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p>						
<b>6.8</b>	<b>מרתפים</b>						
	באזור מגורים א' תותר הקמת מרתף אשר שטחו לא יעלה על תכנית קומת הכניסה , וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' .						
<b>6.9</b>	<b>גגות</b>						
	הגגות באזור מגורים א' יהיו גגות משופעים כאשר שיפוע הגג לא יעלה על 30% . יותר שילוב גגות שטוחים , כאשר שטחם לא יעלה על 50% מסה"כ שטח הגג . כל השטח הכלוא בגג המשופע שגובהו מתחת ל 1.80 מ' יחשב כשטח שירות.						
<b>6.10</b>							
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .						
<b>6.11</b>	<b>הריסות ופינויים</b>						
	<b>סימון בתשריט : להריסה</b>						
	תנאי למתן היתר בניה הריסת כל המסומן בתשריט להריסה.						
<b>6.12</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>						
	<p>כיבוי אש</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>						
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>						
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ביצוע תשתיות (ראה סעיף תנאים בהליך וישוי,</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ביצוע תשתיות (ראה סעיף תנאים בהליך וישוי,	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ביצוע תשתיות (ראה סעיף תנאים בהליך וישוי,						



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	וסעיף תשתיות)	

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10