

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1085679

שינוי קו בנין במג'אר

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להכשיר בניה קיימת בשטח עי"י שינוי קו בניין אחורי בהתאם לקיים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קו בנין במג'אר

מספר התכנית 251-1085679

1.2 שטח התכנית 0.630 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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	238998
קואורדינאטה Y	755753

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפונית, מערבית לדרך 806 ביציאה מהעיר לכיוון צפון.

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

שכונה

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15565	מוסדר	חלק		3

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 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
25/07/2019		13203	8358	תכנית זו מחליפה את תשריט והוראות תכנית 251-0527937 וכפופה לנספחים שלה .	שינוי	251-0527937



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	מצב מאושר	12: 29 29/03/2022	עבדאלמגייד שעבאן	29/03/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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
ל"ר	רשות מקומית	רשות מקומית, ל"ר ל"ר (1)	ל"ר	מג'אר	מג'אר			04-6787000	04-6781038	talaffan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3 מג'אר מיקוד 20128.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר פוארסה	ל"ר		מג'אר		(1)			talaffan@gmail.com

(1) כתובת: מג'אר, מיקוד 2012800.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבדאלמג'יד שעבאן		אדרי' עבד שעבאן	טורעאן	טורעאן		04-6519506		archsh83@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ריפעת מזלבט	756		מג'אר		(1)	04-6785671	04-6784347	rmuz.eng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 820, עילבון 1697200.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

שינוי בהוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין אחורי .
2. תוספת שטחי בניה .
3. קביעת תנאים להריסה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

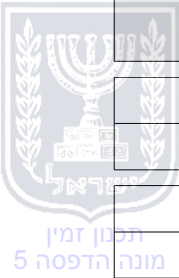
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	630	100
סה"כ	630	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	629.61	100
סה"כ	629.61	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1- מגורים</p> <p>2- משרד, מסחר קטן, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים בשטח מקסימאלי של 40 מר, בקומת מרתף או קומת קרקע בלבד.</p> <p>3- מעון יום, משפחתון, מרפאה שכונתית וכל שימוש ציבורי נוסף ברמה שכונתית באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.</p> <p>4- שירותי קייט והארכה במגרשים בשטח מזערי של 700 מ"ר, בהתאם לתקני משרד התיירות. שטח מרבי ליחידת הארחה : 40 מ"ר, מספר מירבי של יחידות הארחה : 4 יח"ד/דונם.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מספר מבנים : במגרש שגודלו קטן מ- 600 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד. במגרש ששטחו 600 מ"ר ומעלה, אין הגבלה למספר מבנים בתנאי שישמר ביניהם מרחק מזערי של 6 מ', ולכל מבנה תהיה דרך גישה ברכב ומקומות חניה בהתאם לתקנים.</p> <p>2. חניה מקורה במבנה נפרד תותר כסככה מפולשת בלבד, בקווי בנין קדמי 1.5 מ' וצדדי אפס, או אחורי וצדדי אפס, ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש שכן יהיה אטום, וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.2 מ' מפני הריצוף לתחתית התקרה ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											עיקרי					שרות
3	0	3	3	4	17	4	3	50	168	24	144	400	1	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת המפלס הקובע בתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.
- תותר תוספת קומת עמודים מפולשת/קומת מסד/קומת מרתף מעבר למניין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ועוד 50 מ"ר שטח עיקרי ..
- ללא פתחים.



6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר ביסוס
	תנאי למתן היתר בניה באזור זה הוא אישור מהנדס ביסוס וקרקע לפתרון הביסוס ויציבות המבנה.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התו"ב. 2. רישום - בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.
6.4	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 ייעשה 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:
	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן
	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
	תיל חשוף או מצופה
	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
	כבל אווירי מבודד (כא"מ)
	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	י. ארון רשת
	יא. שנאי על עמוד
	ב. תאום עם חברת החשמל
	1 מ'
	3 מ'
	20.0 מ'
	35.0 מ'
	0.5 מ'
	3 מ'
	1 מ'
	3 מ'
	מציר הקו
	מ' 3
	מ' 2
	מ' 5
	מ' 2
	מ' 20.0
	מ' 35.0
	מ' 0.5
	מ' 3
	מ' 1
	מ' 3
	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

	6.4	חשמל	<p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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)</p>
	6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	<p>1. 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. יותרו מעברי קווי ביוב בגבולות מגרשי מגורים.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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.</p>
	6.6	ניהול מי נגר	<p>מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>א. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מוגונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
	6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38	<p>היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראל ת"י 413.</p>
	6.8	פסולת בניין	<p>פסולת מוצקה - אמצעי אצירה לפסולת יוצבו במבנה/ים סגור/ים ומקורה/ים. על בעלי עסקים מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה.</p>

6.8	פסולת בניין
	פסולת בנייה : א- חומרי חפירה ומילוי : תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. ב- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית .
6.12	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בנייה במגרש הינו ביצוע הריסת החלקים המסומנים להריסה בתשריט .

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	מיד לאחר אישורה

