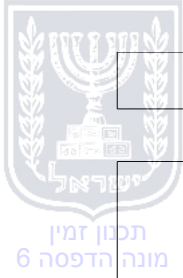


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-1188242

שינוי קו בנין קדמי ותוספת זכויות בניה במגדל



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

תכנית זו באה להכשיר בניה קיימת ע"י שינוי קו בנין קדמי לאחר הפקעת שטח מהחלקה לטובת הדרך בחזית הבניין, וכן להוסיף 50 מ"ר לסה"כ השטח הכולל המותר לבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בנין קדמי ותוספת זכויות בניה במגדל
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	251-1188242
1.2	שטח התכנית	0.678 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (9), א62.א (א) (13ב)
	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	246799
קואורדינאטה Y	749353

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' הגפן בשכונה המערבית 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
	2	הגפן	מגדל

שכונה מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15523	מוסדר	חלק	90	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 9426	132

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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
28/06/2015		6929	7065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16400. הוראות תכנית ג/ 16400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16400
10/05/1998		3537	4643	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 9426 בתחום תכנית זו.	החלפה	ג/ 9426

הערה לטבלה:

התכנית משנה גם את תכנית תכנית 1/65/2 בגבולות תכנית זו.



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עבדאלמגיד שעבאן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עבדאלמגיד שעבאן		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 500	1	30/03/2023	עבדאלמגיד שעבאן	09: 41 30/03/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	יצחק בוכבוט (1)			מגדל					yizhk1232@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 359 - מגדל - מיקוד 1495000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק בוכבוט			מגדל		(1)			yizhk1232@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 359 - מגדל - מיקוד 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	אלרמאנה (1)	18	04-6519506		archsh83@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עומר רדא	1042		טורעאן	(2)		04-8551599		adawi.survey@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 795 - טורעאן 1695000.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

הקטנת קו בניין קדמי ותוספת אחוזי בניה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א.א(א)(13ב)
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4) .
3. שינוי תכסית לפי סעיף 62א(א)(9) .
4. קביעת הוראות להריסת בניינים לפי סעיף 62א(א)(19) .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



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

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	678	100
סה"כ	678	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	678.53	100
סה"כ	678.53	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></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 2.70 מ').            4. יחידות נופש בהתאם לתכנית ג/16400.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות תכנוניות</b></p>
4.1.2.1	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. על המגרש מותר לבנות עד 2 יחידת דיור ב 2 מבנים צמודים או נפרדים בני עד 2 קומות + עלית גג.            2. במקרה של מבנים נפרדים, המרחק בין המבנים לא יקטן מ 4 מ'.            3. 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									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2 (3)	7.5 (3)	2 (2)	45	60 (1)
(5)	3	3	3	2 (4)	7.5 (3)	2 (2)	45	60 (1)	20	40 (1)	500	1	מגורים	אי' מגורים	

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:

- 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.
- יותר יח' נופש בהתאם להוראות ג/16400. שטחי בניה בעבור יח' הנופש יהיו מתוך שטחי הבניה המפורטים בטבלה ובכפוף להוראות וזכויות הבניה שבתכנית ג/16400.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ועוד 50 מ"ר.
- יח"ד נפרדות בתנאי של מרחק 4 מ' ביניהן, צמודות בקיר משותף או בקומות נפרדות ..
- לגג שטוח כולל המעקה, ו 8.5 מ' לגג רעפים.
- + עליית גג.
- לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**6.1.1**

**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	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 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא

	<b>6.1</b>
<p>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)</p>	
	<b>6.1.2 פיקוד העורף</b>
<p>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.</p>	
	<b>6.2 הוראות תכנוניות</b>
	<b>6.2.1 חניה</b>
<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>	
	<b>6.2.2 תשתיות</b>
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא יינתנו היתרי בניה עד שלא יובטח פתרון קצה מוסכם על וועדת הביוב המחוזית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p>	
	<b>6.3 הוראות אחרות</b>
	<b>6.3.1 הריסות ופינויים</b>
<p>1. המבנים המסומנים ע"ג תשריט מצב מוצע מיועדים להריסה . 2. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה .</p>	
	<b>6.3.2 הנחיות מיוחדות</b>
<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</p>	



הוראות אחרות	6.3
<p>הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו .</p> <p>2. נטיעת עצים ושמירתם</p> <p>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</p> <p>א. סילוק אשפה יעשה לפי הוראות המועצה המקומית לאתרים מאושרים בלבד.</p> <p>ב. לא י נתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.</p> <p>4. 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 הגא.</p> <p>ו. מיקום פח אשפה לפי דרישות הרשות המקומית.</p> <p>ז. פתרון אדריכלי להסתרת מתלה כביסה ובלוני גז.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מידית לאחר אישורה .