

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 256-1215797

**הגדלת תכסית והוספת זכויות בניה למבנה מגורים במג'דל שמש**



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מעלה חרמון  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005304872/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בכניסה המרבית בכפר מגדל שמוס .  
אחרי אישור תכנית מח/מק/18/13/9858 הרחבת דרך מס' 3 בסמכות ועדה מקומית, רוב המגרשים הגובלים לכביש מס' 3 נפגעו (תכסית קרקע, ומקומות החניה, וקווי בנין).  
מטרת התכנית היא הסדרת בניה קיימת :  
משנה קווי בניין לפי מצב הקיים.  
משנה תכסית קרקע מ- 50% ל- 85% .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הגדלת תכסית והוספת זכויות בניה למבנה מגורים במגדל שמס		
מספר התכנית	256-1215797	
שטח התכנית	0.539 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)	
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 מעלה חרמון

271650 קואורדינאטה X

796750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כביש מד-רחוב, כניסה מערבית לכפר מגידל שמס.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כניסה מערבית לכפר מגידל שמס.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>19243 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19243. הוראות תכנית ג/ 19243 תחולנה על תכנית זו.	6621	5976		02/07/2013
<u>9858 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9858 ממשיכות לחול.	5414	3362		07/07/2005
<u>מח/ מק/ 9858/</u> <u>18 /13</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ מק/ 9858 /13 /18. הוראות תכנית מח/ מק/ 9858 /13 /18 תחולנה על תכנית זו.	6866	7798		31/08/2014



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פהד אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהד אבו סאלח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 41 27/11/2023	עביר סעיד	28/04/2023	1	1: 250	רקע	חניה
לא		13: 01 28/03/2024	פהד אבו סאלח	02/11/2023	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית מג'דל שמש	מג'דל שמש			04-6981137	04-6981222	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מג'דל שמש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מג'דל שמש	מג'דל שמש (1)			04-6981137	04-6981222	

(1) כתובת: מג'דל שמש.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פהד אבו סאלח		אבו סאלח לאדריכלות	מג'דל שמש		1	04-6870505		fahd29@gmail.com
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	עביר סעיד	79570		כפר יאסיף	(1)		04-9961744		abirsaid2014@gmail.com

(1) כתובת: כפר יאסיף ת: 659.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 קווי בניין לפי מצב קיים, ושינוי בתכסית קרקע .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- סעיף בחוק 62 א(א)4 קביעה ושינוי קווי בניין לפי מצב קיים בשטח.

- סעיף בחוק 62 א(א)5 שינוי בתכסית קרקע מ- 50% ל- 85%.

- סעיף בחוק 62 א(א)19 מבנים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 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

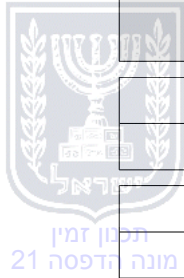
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	539.27	100
סה"כ	539.27	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	539.27	100
סה"כ	539.27	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור מגורים ב' תותר בנית בתי מגורים.            בתי המגורים ישמשו למגורים ולעיסוקם של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרה לשכנים.            העיסוק ימוקם בקומת קרקע, ראשונה ו/או שניה כמו: מחסן לשימוש ביתי, חניה, חנויות, מסעדה, קיוסק, משרדים, לבעלי עסק חופשי מרפאות ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעישים.            שימושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.            כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד לגן ילדים, מעון יום או מועדון נוער עם כניסה נפרדת.            במצב זה תינתן תוספת באחוזי בניה עד 10% בקומת הקרקע.            תותר בנית יחידות אירוח לפי תכנית ג/19243.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>גדרות: הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם, גובהם וחומרי הבניה שלהם, לאחר שתוגש לוועדה מפה מודד מוסמך והמגדיר את גבולות המגרש או החלקה.            גודל מגרש מינימלי:            הגדרה: כפי שצוין בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה רשאית הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר בקשה להיתר במגרש הקטן ממה שנקבע כגודל מגרש מינימאלי, במידה והמגרש הוקטן כתוצאת המפרשת שטחים לצרכי ציבור מכוח תכנית זו.            והמגרש הוקטן כתוצאת המפרשת שטחים לצרכי ציבור מכוח תכנית זו.            רשאית הועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בניה במגרש קטן יותר ממגרש מינימלי וזאת בתנאי שנושאים סביבתיים ותחבורתיים לא ייפגעו כתוצאת בבנה במגרש קטן יותר ממגרש מינימלי עפ"י ההגדה בתכנית זו.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה) תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.            תותר בניה בקו בנין עד אפס צדדי או אחורי בהסכמת השכן ועם פתחים.            באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת פתרון חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</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)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 5	(1) 24		85	360			60	300	250	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:

הוועדה המקומית רשאית להעביר % בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה, כל עוד ישמרו אחווי הבניה המותרים. זכויות והוראות עבור יחידות אירוח תהיינה לפי תכנית ג/19243. בניה קרובה תהיה ללא פתחים ובהסכמת שכנים.

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

- (1) כולל גג רעפים.
- (2) 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- (3) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 ביוב</b></p> <p>תנאי בהליך הרישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה ללא הגשת תשריט מדידה עורך וחתום ע"י מודד מוסמך כולל סימון כל המבנים והעצים הקיימים בשטח עפ"י תקנה 2 ותקנה 4 בתקנות התכנון והבניה, וללא תשלום אגרות בניה לפי תקנות אגרות 1970</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית רשאית להרוס בזמן סלילת הכביש כל מה שניתן להריסה כמו סככות, קירות תומכים, בטון ומבנים אז חלקי מבנים ישנים הנמצאים במצב רעוע או בתוך תוואי כביש.</p> <p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 מבנים קיימים</b></p> <p>א. הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו מקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו, כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושרנה בקו</p>	<p><b>6.5</b></p>

<b>6.5</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>הבניין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש ושטחי ציבור.</p> <p>ב. בנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו ואחוזו הבניה שלהם יותר ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה כאמור לעיל יהיה קבלת הסכמה השכנים הגובלים, במידה ולא תושג הסכמה, הועדה תחייב את מבקש ההיתר להודיע לשכנים הגובלים על הבקשה להיתר ולאפשר להם להגיש התנגדות לבקשה עפ"י חוק.</p>



<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>רישום והפקעות :</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יפקעו עפ"י סעיפים 189, 188, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מידי מזמן אישורה

