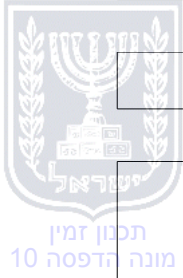


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1047166

חלקה 138 בגוש 15513 - הגדלת צפיפות וזכויות בנייה



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005200056/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים חדש משולב עם מסחר בחלקה 138 בגוש 15513 (בהתאם לייעוד קרקע מאושר) במרכז המושבה מגדל.

התכנית קובעת הגדלת זכויות בנייה, הגדלת תכסית, שינוי קווי בניין והגדרת שטחים לחנייה אשר אינם מוגדרים מכוח תכניות קודמות.

בתכנית ג/727 אין הגדרה לכמות יח"ד אלא רק לזכויות בנייה בלבד, כאשר החלוקה בין זכויות הבניה עבור מסחר ומגורים שווה, כלומר, על המגרש ששטחו 1673 מ"ר ניתן לנצל עבור מגורים 895 מ"ר. שטח זה מתאים להקמת 4 יח"ד ואף יותר, לכן המגרש מתאים להגדרת בניה רוויה וניתן להוסיף בו שטחי בניה בהיקף של 20% משטח המגרש וזה בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1).

לפי תכנית ג/727 ייעוד הקרקע הינו "אזור מסחרי" המקנה זכויות למגורים ומסחר. בהתאם לכך ייעוד הקרקע בתכנית המוצעת הינו "מגורים ומסחר" בהתאם לנוהלי מבא"ת. יובהר כי התכנית אינה משנה ייעוד קרקע אלא מבצעת התאמה לנוהלי מבא"ת בלבד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלקה 138 בגוש 15513 - הגדלת צפיפות וזכויות בנייה

שם התכנית 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

251-1047166

מספר התכנית

1.673 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
מקומית**לפי סעיף בחוק**
62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8)**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

247880 קואורדינאטה X

749360 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב נוף כנרת במושבה מגדל**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגדל - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נוף כנרת, מגדל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15513	מוסדר	חלק		138

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון 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
03/05/1984		2094	3051	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 727 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>727 ג</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איכראם אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איכראם אבו סאלח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר יחיד, גובה הבנייה המקסימלי, מפלסי 0.00	10: 13 06/03/2024	איכראם אבו סאלח	26/02/2024	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 15 06/03/2024	שרה פאעור	05/03/2024	1	1: 250	רקע	חניה
לא		16: 40 16/01/2022	איכראם אבו סאלח	14/01/2022	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	(1)		יריב פלג בע"מ	ראש פינה					yarivpelegt@gmail.com
	פרטי	(2)		נוף הרי העמק והכנרת בע"מ	מגדל					eyal@hd-arc.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 169 ראש פינה.

(2) כתובת: מושבה מגדל.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	איכראם אבו סאלח	00121230		חיפה	הלפרן ירמיהו	6			ekram@hd-arc.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אליאס חורי	773		נשר	היצירה (1)	4			hmm.modedi@gmail.com
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	שרה פאעור	39196217		שבלי אום אל גנם	(2)	207			FaourSARA@outlook.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 258.

(2) כתובת: כביש אלטור.

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

הקמת מבנה מסחר ומגורים חדש תוך שינוי הוראות וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בלבדהגדלת שטח המותר לבניה לפי סעיף 62א(א)(16)(1)
2. הגדלת תכסית מותרת לבנייה מ 57% ל-60% לפי סעיף 62א(א)(5)
3. שינוי קוי בניין לפי סעיף 62א(א)(4)
4. הוספת שטחי שירות לטובת חנייה תת-קרקעית לפי סעיף 62א(א)(15)
5. ניווד זכויות משימוש מסחרי למגורים לפי סעיף 62א(א)(6)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

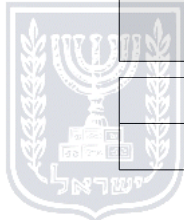


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	138



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,672	100
סה"כ	1,672	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,672.95	100
סה"כ	1,672.95	100



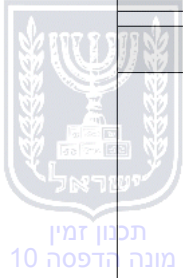
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. חנויות שאין בהן מטרד לסביבה 2. משרדים, סוכנויות, בנקים 3. בתי קפה ושירותי הסעדה 4. מגורים בקומה עליונה בתנאי שהכניסה לדירה תהיה נפרדת מהשימושים האחרים. לרבות בריכות שחיה פרטיות ובלבד שיישמר מרחק מגבול מגרש של 1.2 מ' לכל הפחות. 5. מבני ציבור המשרתים את השכונה באישור הוועדה המחוזית.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	85	1900 (2)	1900 (1)			1672	חניון	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)		60	1323		143	1180	1672	מגורים	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)		1	60	770		200	570	1672	מסחר	מגורים ומסחר
							3993	1900	343	1750		<סך הכל>	מגורים ומסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיועד לחנייה תת קרקעית ואחסנה ב-2 מפלסים. קונטור קומת חנייה מקסימלי יהיה עד 1,420 מ"ר המהווים כ 85% משטח המגרש. תותר הקמת חנייה תת קרקעית במרווחים עד לקו בנין 0 תוך שמירה על עמידה במגבלת תכסית מותרת.
- (2) הקומה תהיה תת קרקעית במלואה, מתחת לפני קרקע טבעית וסופית.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת. גובה מקסימלי לא יעלה על 7.0 מ' בכל חתך.
- (5) מעל לקומת מסחר.

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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 לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז-תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.2**פסולת בניין**

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1. הגשת תכנית פיתוח בהתאם לתקנות התכנון והבנייה המתייחסת לחומרי גמר, מפלסים וכיו"ב.

2. אישור הועדה המקומית לעניין פתרון אדריכלי ועיצובי בנושאים הבאים

א. דודי שמש- לא יוצבו דודי שמש ומיכלי מים על גגות המבנים, אלא באישור הועדה תוך דאגה לעיצוב או הסתרת מבנים אלו בצורה המספקת את דרישות הועדה. כמו כן הדבר בנוגע למתקני תלית כביסה אשר יסומנו בתכניות ויוגשו לאישור הועדה.

ב. מתקני אשפה- על פי דרישות הועדה ובתיאום עם המועצה המקומית, ידרשו הבונים להפריש מקום למתקני אשפה אשר יסומנו בתכניות ויוסותרו ע"י קירות בזלת ו/או עיצוב אחר המאושר ע"י הועדה והמועצה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע מיד עם אישורה