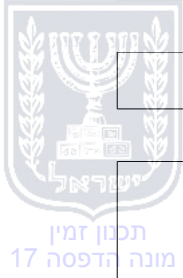


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1175165

תוספת זכויות ותוספת יח"ד בגוש 15513 חלקה 55 מגדל



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/SV4/1/2005277808/310>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית כ-0.831 דונם.

בתחום התכנית חלקה 55 בגוש 15513.

החלקה מיועדת לאזור מגורים מיוחד עפ"י תכנית 5216 המאושרת מיום 17.12.1989.

התכנית המוצעת כוללת-

1. תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)13ב לחוק התו"ב.
2. תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)15 לחוק התו"ב.
3. תוספת יח"ד לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התו"ב.
4. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
5. התכנית קובעת מרווח מינמלי לבריכות שחייה.
6. התכנית מגדילה תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות ותוספת יח"ד בגוש 15513 חלקה 55 מגדל

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

251-1175165 מספר התכנית

0.831 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (13)ב

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	248018
קואורדינאטה Y	749568

1.5.2 תיאור מקום

גוש 15513 חלקה 55

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
		נוף כנרת	מגדל

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15513	מוסדר	חלק		55

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
17/12/1989			3724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5216 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 5216</u>
15/01/2008		1413	5763	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ מק/ 5216 / 329. הוראות תכנית גמ/ מק/ 5216 / 329 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>גמ/ מק/ 5216 / 329</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			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 06 15/12/2024	יצחק שפירא	15/12/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		14: 59 02/04/2024	נאהדה נואטחה	02/04/2024	1	1: 100	רקע	תנועה
לא		10: 32 04/01/2023	יצחק שפירא	03/01/2023	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	דוא"ל
	פרטי			יאנג ורדית וחגי בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מרים החשמונאי ת	25	050-6474992	ulman@yraveh.co.il
	פרטי	(1)		קובי עופר חברה לבניין בע"מ	כפר תבור	שיקמה	26	050-6619093	avivbnia@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 91.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	Liad.arc1@gmail.com
	יועץ תחבורה	נאהדה נואטחה	79850		ריינה	ריינה		052-2288211	naheda1@bezeqint.net
	מודד	פלאח שאפע	1299		.	(1)		052-6300623	shafea@gmail.com

(1) כתובת: פארק תעשיות קידמת גליל ת.ד. 225.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 חדש תוך שינוי זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בנייה
2. תוספת יח"ד אחת
3. הקמת בריכות שחיה במרווחים
4. הגדלת תכסית
5. שינוי קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

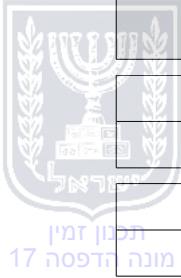
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	831	100
סה"כ	831	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	830.99	100
סה"כ	830.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים ובתי דירות 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק מקצוע או באותה אמנות
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר בניית בריכת שחייה פרטית - קווי הבניין לבריכה יהיו 1 מטר מכל צד. 2. פיתוח שטח- הועדה תדרוש כי יוגש לאישורה תשריט פילוס ונטיעת המרחב מסביב לבית הכוללת קירות ומעברים, גבהים וסוג החומרים (תכנית פיתוח שטח) בקנה מידה מינמלי של 1:250. כן יסומנו חניות ומתקני אשפה. אי ביצוע עבודות אלו במסגרת הבניה יראו אותם כאילו לא נשלמו עבודות הבניה באתר ולא תינתן תעודת גמר ע"י הועדה. 3. דודי שמש, מיכלי מים ומתקני תלית כביסה - לא יוצבו דודי שמש ומיכלי מים על גגות המבנים, אלא באישור הועדה ותוך דאגה לעיצוב או הסתרת מבנים אלו בצורה המספקת את דרישות הועדה. כמו כן הדבר נוגע למתקני תלית כביסה אשר יסומנו בתוכניות ויוגשו לאישור הועדה. 4. מתקני אשפה - על פי דרישות הועדה ובתיאום עם המועצה המקומית, ידרשו הבונים להפריש מקום למתקני אשפה אשר יסומנו בתוכניות ויוסותרו ע"י קירות בולט. 5. מרתפים - מרתפים לאכסנה ביתית עבור דיירי אותו בית, חללים למעליות או קומות למתקני אויר, קירור או חמום, מותר לבנותם תחת כל חלק של הבית ולא יספרו במנין הקומות, אך לא ישנו את הגובה המותר על פי הנחיות התכנית. 6. גובה מקסימלי לקירות תמך יהיה באישור מהנדס הועדה או מי מטעמו בהתאם לצורך התכנוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2) 5	3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	(1) 7.5	5	52	420		230	505	831	101	מגורים ב'	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:

- הגובה יימדד בצורה אנכית מפי הקרקע הסופיים לרום הבניין בכל נקודה ונקודה לאורך המבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ הזכויות הבניה לא ישתנו
- תותר העברת שטחים בין עיקרי לשרות, אסור להמיר שטחי שירות לעיקרי
- תותר הקמת בריכה במרווחים- 1 מטר מכל צד
- תותר בניית חניון תת קרקעי מתחת לקו קרקע סופי בקו בניין אפס

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מקסימלי מכל נקודה של פיתוח חוץ סופי הינו 2 קומות - 7.5 מטר
לא כולל קומת מרתף.
- (2) יותר קו בניין אפס לחניה מקורה ואו חניה עם פרגולה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>תותר בניית קירות תמך החורגים מגובה 3 מטר לצורך מימוש תכנית זו</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>חניה תיהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>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: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3. מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל. י. ארון רשת - 1 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או 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 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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>	<p>6.4</p>

הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. 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. 4. אשפה: סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אל 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 מסודר.



6.5 תקשורת

6.5

הוראות בנושא קווי תקשורת - כל קווי התקשורת (כולל טלפון וטלוויזיה בכבלים) בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים

6.6 פיקוד העורף

6.6

לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט וממד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית

6.7 תנאים בהליך הרישוי

6.7

כל תיק הגשה (בקשה להיתר) חייב להכיל:
 א. פתרון לחניה בתחום המגרש.
 ב. פתרון למקלט או מרחב מוגן כחלק מהבית ובאישור הג"א.
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה פריצת הדרך ברמת מצעים ותנאי לקבלת אישור אכלוס יהיה סלילת הדרך כולל מדרכות ותאורת רחוב

6.8 שרותי כבאות

6.8

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישור התכנית

