

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1312412

תוספת זכויות בגוש 15509 חלקה 105 מגדל



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005366254/310>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית כ-0.921 דונם.

בתחום התכנית חלקה 105 בגוש 15509.

החלקה מיועדת לאזור מגורים א עפ"י תכנית 251-0350629 המאושרת מיום 31.10.2018

התכנית המוצעת כוללת -

1. תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)13ב לחוק התו"ב.
2. התכנית קובעת קווי בניין עיליים וקו בניין לבריכות שחייה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התו"ב.
3. התכנית מוסיפה יחידת דיור לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תוספת זכויות בגוש 15509 חלקה 105 מגדל

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

251-1312412

מספר התכנית

0.921 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א.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

246720 קואורדינאטה X

749630 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית מגדל**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגדל - חלק מתחום הרשות : מגדל

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מערבית מגדל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15509	מוסדר	חלק		105

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
31/10/2018		2289	7975	התכנית כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים.	שינוי	<u>251-0350629</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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					יצחק שפירא		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		יצחק שפירא		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
בינוי	רקע		1: 100	1	14/07/2024	יצחק שפירא	10: 30 14/07/2024	לא
תנועה	רקע		1: 100	1	18/02/2024	מוחמד סבאח	11: 53 21/07/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	18/02/2024	יצחק שפירא	14: 02 18/02/2024	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			לבוניטה יזמות והנדסה בע"מ	ירושלים	שד שרת משה	7	052-7345454		garage7878 @icloud.co m

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
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403		Liad.arc1@g mail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	ריינה		04-6453206		kamal@nawa tha.com
	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח		הרם הנדסה ותחבורה בע"מ	טורעאן	טורעאן		052-8790339		m.m.sabbah1 1@gmail.co m

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

תוספת זכויות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית המוצעת כוללת -

1. תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)13ב לחוק התו"ב.
2. התכנית קובעת קווי בניין עיליים וקו בניין לבריכות שחייה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התו"ב.
3. התכנית מוסיפה יחידת דיור לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התו"ב.



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 א'	105	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	105

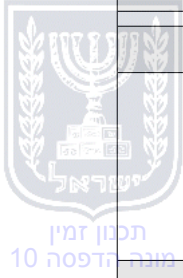
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	921	100
סה"כ	921	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	921	100
סה"כ	921	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרד/ סטודיו/ חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים ואמנים.</p> <p>ג. מוסדות ציבור קטנים כגון: גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. מספר מבנים :</p> <p>א. במגרש שגודלו קטן מ-500 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד.</p> <p>ב. במגרש ששטחו 500 מ"ר ומעלה, מותר להקים 2 מבנים נפרדים 'במרחק שלא יפחת מ-4 מ'. 2. חניה מקורה במבנה נפרד תותר בקווי בנין קדמי וצדדי אפס, או אחורי וצדדי אפס, ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש שכן יהיה אטום, וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. גובה פנימי למבנה החניה לא יעלה על 2.5 מ' מפני הריצוף לתחתית התקרה ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר.</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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת (1)				מעל הכניסה הקובעת (2)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2) 5	4	(2) 4	4	(1)	2	8.5	4	30	560			60	500	921	105	מגורים א'	מגורים א'	

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:

- תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- תותר בניית בריכת שחייה עד קו בניין אפס מגבול מגרש אחורי וקו בניין צידי 1 מטר.
- הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ' לפחות ושער הניתן לנעילה ו/או בסגירה נגללת עמידה לפי תקן.
- תותר העברת שטחים בין עיקרי לשרות, אסור להמיר שטחי שרות לעיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.
- קו בניין עילי כפי המופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 בינוי ו/או פיתוח

1. הבינוי המצורף לתכנית זו הינו בינוי מנחה ומחייב מביחנת גובה ה-0.00 למבנים בלבד.
2. בינוי סופי יוגש לאשור הוועדה המקומית וייערך בהתאם להוראות תכנית זו.
3. סטייה של עד פלוס/מינוס 0.5 מ' מגובה ה-0.00 מצויין בנספח בינוי לא תהווה סטייה מהוראות תכנית זו.
4. כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הטעונה אישור הוועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הוועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הוועדה.

6.1.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מייד לאחר אישור התכנית

