

-1-

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון
תחום שיפוט מוניציפלי: גליל תחתון
שם ישוב: שרונה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מסי גת/מק/מג/מ.6 - שינוי של הוראות בדבר בינוי אדריכלי באזור מגורים ב' במושב שרונה, לפי סעיף 62.א.א (א) לחוק התכנון והבניה, המהווה שינוי לתוכניות מסי ג/במ/75 ו-גת/מק/גב"מ 1/75 המאושרות.

1.2 מקום התוכנית: מושב שרונה.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 244.100	צפון: 737.225
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15129	-	1
15296	-	1

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 19.01 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית: מושב שרונה. ד.נ. גליל תחתון, 15232.
טלפון: 04/6767959. פקס: 04/6767959.

מגיש התוכנית: מושב שרונה. ד.נ. גליל תחתון, 15232.
טלפון: 04/6767959. פקס: 04/6767959.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפקס: 04/8361559.
מסי רשיון: -אדרי רוזה דיאמנט: 36648.
-אדרי רודי ברגר: 36069.

15-05-2004

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/במ/75 ו-גת/מק/גב"מ 1/75 המאושרות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:
א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
05.2004	עדכון 1
	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים ב' - תכלת
שטח ציבורי פתוח - ירוק
דרך מאושרת - חום
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית מוצעת - קו כחול בהיר מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
מבנה להריסה - צהוב

1.10 טבלת שטחים:

שטח מאושר באחוזים	שטח מאושר בדונמים	שם האזור
52.60	10.00	אזור מגורים ב'
28.93	5.50	שטח ציבורי פתוח
18.47	3.51	דרך מאושרת
100.00	19.01	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: שינוי של הוראות בדבר בינוי אדריכלי באזור מגורים ב', לפי סעיף 62.א.א (א) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: - הגדלת תכסית הקרקע באזור מגורים ב', ללא תוספת בסה"כ השטח המותר לבנייה.
- הקטנת קווי בניין באזור מגורים ב'.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד מאושר	סה"כ שטח מאושר במ"ר	יעוד קרקע מגורים ב'
20	5,000	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. אזור מגורים ב': התכליות באזור זה יהיו על פי תוכנית מס' ג/במ/75 המאושרת.
3. שטח ציבורי פתוח: התכליות באזור זה יהיו על פי תוכנית מס' ג/במ/75 המאושרת.
4. דרך: התכליות באזור זה יהיו על פי תוכנית מס' ג/במ/75 המאושרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

3.2.1 בשטח ציבורי פתוח ובשטח דרד, הוראות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית מס' גת/מק/ג'מ 1/75 המאושרת.

3.2.2 באזור מגורים ב':

מצב מאושר:

מס' יחיד-במג-רש	גובה בניה		אחוזי בניה/ שטח מקסי				קווי בניין במ'			גודל מגרש מיני בדי	שם האזור, שימושים עיקריים		
	מס' מקסי	מס' קומות	סה"כ	תכ-סית	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	קדמי			אחורי	צדדי
1	9 מ', מבנה עזר	2	50%	25%	*	*	*	50%	4 מ'	5 מ'	3 מ'	0.5	מגורים ב'
	3.0 מ'												

הערות:

* בהתאם לרשימת התפליות של תוכנית מס' ג'מ/75 המאושרת.

5
3
ספס

מצב מוצע:

מס' יחיד במג-רש	גובה בניה		סה"כ	תכ-סית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קווי בניין במי		גודל מגרש מיני בדי	שם האזור, שימושים עיקריים	
	מס' מקסי	מס' קומות							קדמי	אחורי			צדדי
1	עיקרי= 9 מ', שרות= 3.0 מ.	עיקרי=2 שרות=1.1	50%	35%	***	***	***	50%	עיקרי= 4 מ', שרות= 1.5 מ.	3 מ'	עיקרי= 3 מ', שרות= 0 מ'	0.5	מגורים ב'

תערוך:

- * גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או הפורה, הנמוכה מבין השתיים.
- ** בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים ניתן לבנות מבנה עזר ו/או חניית רכב מקורה בקו בנין צדדי = 0 מ' בתנאי שהתכנון יהיה משותף, לא יפתחו פתחים לכיוון השכן והגג יתנקז לכיוון מגרש המבקש.
- *** בהתאם לתוכנית מס' ג/במ/75 המאושרת.

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא 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 מוסדר.

6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ב. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית. בתנאי שיש תהיה ניתוחית עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקטין כל זכות ליוזם התוכנית או לרל בעל זכויות אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוכרז היטות וזמנים וזכויות היתאים ביוזם. הזכויות הניתנות לו נאכה במיקום ההכרזה כל בעל זכויות וזכויות אחרות ו/או על השטח נוספות. לפי כל חוקי זכויות כל דיון. לטען הסר שכל זכויות היתאים או זכויות אחרות על זכויות ההכרזה בגין השטח הנדון בתוכנית. או לחתומתנו על הצדדים הנכרז או הודאה בקיום זכויות האמורים ו/או זכויות אחרות על זכויות הנכרז הפרתו עלינו בהכרזה נאמרת על זכויות האמורים כמפורט בהצעה ו/או על כל זכות אחרת המוגדרת לנו ניכר ההכרזה כאמור ונעלה כל זין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון
תאריך: 5/8/04

שרונה
מושב עובדים להתישבות
שתוכנית בע"מ

מושב עובדים להתישבות
שתוכנית בע"מ

יזם התוכנית:

שרונה
מושב עובדים להתישבות
שתוכנית בע"מ

מגיש התוכנית:

דזאמנס - ברגר
אדריכלות וייעוץ ערים

עורך התוכנית:

ועדה מקומית גליל תחתון
אישור תכנית מס' 6/75
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 2075 ביום 5.12.04
סמנכ"ל תכנון
י"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
הודעה על הפקדת תוכנית מס' 6/75
פורסמה בעיתון הציפה ביום 13.9.04
ובעיתון הציפה ביום 15.9.04
ועדה מקומית מס' 6/75
הפקדת תכנית מס' 6/75
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' 2075 ביום 6.6.04
י"ר הועדה

ועדה מקומית מס' 6/75
הפקדת תכנית מס' 6/75
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' 2075 ביום 6.6.04
י"ר הועדה

הודעה בדבר אשר תכנית מס' 6/75
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5406
מיום 19.6.05 עמ' 2075

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
הודעה על הפקדת תוכנית מס' 6/75
פורסמה בעיתון הציפה ביום 19.1.05
ובעיתון הציפה ביום 19.1.05
ועדה מקומית מס' 6/75
הפקדת תכנית מס' 6/75

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 6/75
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5384
מיום 13.10.04 עמ' 163