

ועדה מקומית גליל עליון
התקבל

12-12-2004

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי- "גליל עליון"

תכנית מס' גע/מק/092

תכנית בסמכות ועדה מקומית לשינוי גודל שטח מגרש מינימלי ושינוי קו בנין.
המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר מס' ג/11094

הצפון:
נפה:
מקום:
תחום שפוט מוניציפאלי
גושים וחלקות

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13265		2,3,5,6
13266		8,9,10

שטח התוכנית: 223.30 דונם

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה ת.ד. 580.
נצרת עילית 17105
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

בעל זכות בקרקע: קיבוץ שניר - ד"נ גליל עליון 12250
טל: 04-6952411 פקס: 04-6951765

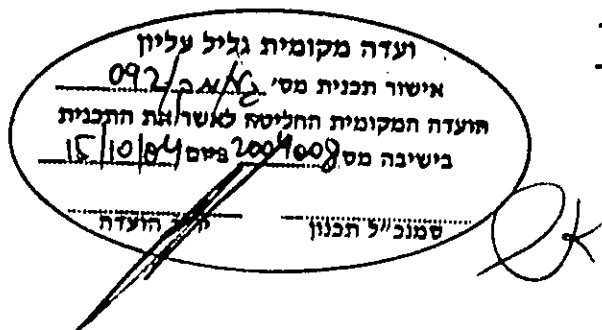
יזום התוכנית: קיבוץ שניר - ד"נ גליל עליון 12250
טל: 04-6952411 פקס: 04-6951765

עורך התוכנית: סבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות
ת.ד. 255 קרית שמונה
טלפון 04-6959844 פקס 04-6902818

על הפקדת תכנית מס' 092/מק/1/א
5334
13.10.04

על אישור תכנית מס' 092/מק/1/א
5368
22.2.05

8 מרץ 2004
19 מרץ 2004
5 מאי 2004
17 מאי 2004
24 מאי 2004
11 נובמבר 2004



עבודה מס': TB-02-04

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס גע/מק/092
המהווה שינוי לתכנית ג/11094.

1.2 מקום התוכנית:

קיבוץ שניר (263550,793800)

תכנית זו תחול על כל השטחים שיעודם תעשיה, מגורים ומגורים קהילתי בתכנית ג/11094

1.3 שטח התכנית

223.30 דונם.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה ת.ד. 580.

נצרת עילית 17105

טל: 6558211-04 פקס: 6560521-04

קיבוץ שניר - ד"נ גליל עליון 12250

טל: 6952411-04 פקס: 6951765-04

קיבוץ שניר - ד"נ גליל עליון 12250

טל: 6952411-04 פקס: 6951765-04

בעל זכות בקרקע:

יחזם ומגיש התכנית:

סבאג מהנדסים בע"מ

הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות

ת.ד. 255 קרית-שמונה, טלפון 6959844-04 פקס 6902818-04

עורך התכנית :

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית מס' ג/11094 המאושרת, בגודל שטח מגרש מינימלי וקווי בנין באזורי מגורים, מגורים קהילתי ותעשיה. בשאר הנושאים יחולו הוראות תכנית ג/11094.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו, לענין גודל שטח מינימלי וקווי בנין, להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון בלבד מ- 6 דפים כתובים – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	8 מרץ 2004
עדכון 1	19 מרץ 2004
עדכון 2	5 מאי 2004
עדכון 3	17 מאי 2004
עדכון 4	24 מאי 2004
עדכון 5	11 נובמבר 2004

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט לפי תכנית מפורטת מס' ג/11094 :

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבול תכנית ג/11094
2.	שטח בצבע תכלת	אזור מגורים קהילתי
3.	שטח בצבע צהוב	אזור מגורים
4.	שטח בצבע סגול	אזור תעשייה
5.	קו עליו משולשים לסירוגין בצבע העתקה שחור	גבול גוש
6.	קו בצבע העתקה ירוק	גבול חלקה ומספרה
7.	קו בצבע העתקה שחור	גבול מגרש
8.	רוזטה	מס' עליון
		מס' צדדי
		מס' תחתון
		קו בנין קדמי במטרים
		רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

יעוד הקרקע	השטח בדונם		השטח ב- %	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
אזור מגורים	136.40	136.40	61.08	61.08
אזור מגורים קהילתי	66.60	66.60	29.83	29.83
אזור תעשייה	20.30	20.30	9.09	9.09
סה"כ	223.30	223.30	100%	100%

פרק 2 מסרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מסרת התוכנית:

- 2.1.1 שינוי גודל שטח מגרש מינימלי באזור התעשייה בלבד.
2.1.2 שינוי קו בניין באזור המגורים, אזור מגורים קהילתי ואזור תעשייה.

2.2. עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין לפי סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה באזור התעשייה.
2.2.2 שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית ג/11094 לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק כאשר:
א. באזור התעשייה ע"פ טבלת זכויות הבניה.
ב. אזור מגורים ומגורים קהילתי שינוי קו בניין לסככות חניה ומחסנים בלבד ע"פ טבלת זכויות בניה.

פרק 3 הוראות התכנית

3.1. השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית ג/11094, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 רשימת התכליות:

א- אזור מגורים (שטח בצבע צהוב):
לפי תכנית מס' ג/11094

ב- אזור מגורים קהילתי (שטח בצבע תכלת):
לפי תכנית מס' ג/11094

ג- אזור תעשייה (שטח צבוע סגול):
לפי תכנית מס' ג/11094

3.2. זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

הועדה המקומית לתכנון ובניה מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

שם האזור (שמושי עיקרי)										גודל מגרש מיני			קווי בנין			מס' יחיד לדונם		גובה בניה מקסימלי						אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי									
																		מס' קומ'		גובה מ'		מעל למפלס כניסה %		מתחת למפלס כניסה %		שימושים עיקריים %		שטחי שרות %		לכיסוי קרקע %		סה"כ שטחים מותרים בכל המפלסים %	
אזור מגורים										לפי תוכנית ג/ 11094 *																							
אזור מגורים קהילתי										לפי תוכנית ג/ 11094 *																							
איזור תעשייה										9.0 דונם			5 מ'			5 מ'			5 מ'			לפי תוכנית ג/ 11094											

ב- 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 .
ג- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 מסודר.
פינוי אשפה כללי יעשה ע"י המועצה האזורית מבואות חרמון.

כ. הוראות כלליות:

1. תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, טלפונים, כבלים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2. היטל השבחה:

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

3. חניה:

החניה בשטח 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 מקומית חניה כנדרש בתקנות.
כאשר החניה בקו אפס צדדי יהיה ניקוז לכיוון מגרש המבקש.

4. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה למגורים בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5. כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6. הנחיות סביבתיות לאיזור תעשייה :

לפי תכנית מס' ג/11094 נספח א'.

7. הנחיות עיצוב אדריכליות :

לפי תכנית מס' ג/11094 נספח ב'.

8. שיפוי:

יזם התכנית ישפה ו/או יפצה את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים בעקבות כל תביעה לפיצויים בגין אישור התכנית לרבות בגין הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויוזם התוכנית:  **יהונתן שניר**

חתימה עורך התוכנית:

זבאג מחנדים בע"מ
הנדסה אזרחית, מערך תת ואדריכלות

ועד המשוב:

אחרים:

22/2/05

13/10/04

13/10/04