

דואר נכנס
06-11-7107

1965	חוק התכנון והבניה, התשס"ה
משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוזית	
08-01-2303	הוראות התכנית
נתקבל נצרת עילית	תכנית מס' ג/גל/מק/96

שינוי הוראות בינוי מאושרות

הצפון.

מחוז

ועדה מקומית גלבוע.

מרחב תכנון מקומי

תוכנית בסמכות ועדה מקומית

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

בתחום תוכנית הבינוי המאושר קיימת חדירה של המבנה הרב תכליתי מתחם(ד) לתוך השטח המסחרי(מתחם ב2). לכן קיים צורך בהכנת תוכנית מפורטת לשינוי הוראות הבינוי והחלפת השטחים ללא שינוי סה"כ השטח המאושר והמיועד לכל שימוש ציבורי המאושר ע"פ תוכנית המפורטת מס' ג/במ/204.

מחוז הצפון

תכנית מס' ג/גל/מק/96

1. זיהוי וסיווג התכנית

	1.1 שם התכנית
שינוי הוראות בינוי מאושר – גן-נר	
16,863 מ"ר	1.2 שטח התכנית
תוקף	1.3 מהדורות
מספר מהדורה	שלב
3 מהדורה	מספר מהדורה
21.10.2007	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית	סוג איחוד וחלוקה
איחוד וחלוקה.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5,1 ועדה מקומית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלבע
- 232300 קואורדינטה מערב
מזרח – Y
- 715400 קואורדינטה דרום
צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום במרכז גן נר
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מועצה אזורית גלבע
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
- גן נר ישוב
- ל.ג שכונה
- ל.ג רחוב
- ל.ג מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20855	• מוסדר	חלק מהגוש	ל.ג	8-6, 19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
7.5	7.5

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
7.5	7.5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

7.5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג'במ/204	• כפיפותי	שינוי הוראות בינוי	י.פ. 4330	27/08/1995

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7.5	7.5	7.5	7.5

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	7.5	7.5
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	7.5	7.5
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	7.5	7.5

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	7.5	7.5
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	7.5	7.5
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	7.5	7.5

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה ועדה מקומית גלבוע	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ועד ג-ג ועדה מקומית גלבוע	מקצוע / תואר	סוג המסמך
15.04.2007	זועבי מוחמד	זועבי מוחמד	15.04.2007	1	7.7	7.7	7.7	מוא"ז גלבוע		7.7	7.7	7.7	7.7	תשריט
15.04.2007	זועבי מוחמד	זועבי מוחמד	15.04.2007	7.7	18	7.7	7.7	מוא"ז גלבוע		7.7	7.7	7.7	7.7	תקנון

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ועדה מקומית גלבוע	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
7.7	04-6533252	7.7	04-6533252	18120 גלבוע ד.ג.	מוא"ז גלבוע	7.7	7.7		7.7	7.7

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ועדה מקומית גלבוע	מקצוע / תואר	יזם במועל
7.7	04-6533252	7.7	04-6533252	18120 גלבוע ד.ג.	מוא"ז גלבוע	7.7	7.7		7.7	7.7

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	6558111	נצרת עילית	מנהל מקרקעי ישראל	ל.ר.	ל.ר.	מ.מ.ג.	ל.ר.	בעל הקרקע

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שואי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
M_zoabi@netvision.net.il	-6521203 04	-5309481 050	-6528087 04	ת.ד. 1067 עפולה עילית	ל.ר.	788	023317902	זועבי מוחמד	מודד ומהנדס מוסמך
M_zoabi@netvision.net.il	-6521203 04	-5309481 050	-6528087 04	ת.ד. 1067 עפולה עילית	ל.ר.	788	023317902	זועבי מוחמד	מודד ומהנדס מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר	ל.ר

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**

- שינוי הוראות בינוי מאושרות.
- איחוד וחלוקה
- לגיטימציה למצב קיים עבור מבנה משאבות מים + פרגולה + גדר של בריכת השחייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי הוראות בינוי מאושרות
- החלפת שטחים ללא שינוי סה"כ שטח מאושר בבינוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		16.863	שטח התכנית – דונם
	-----	16.863	שטח בנייני ציבור
	0	20,235	שטח בנייני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	10	שטח בנייני ציבור

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 שטח בנייני ציבור****4.1.1 שימושים**

- מגרש ב2 : שטח למסחר עפ"י סעיף 16.3 מתוך התקנון של תכנית ג/במ/204 .
- מגרש ד : מבנים ומוסדות ציבור.
- מגרש ה1 : מבני חינוך ומתקני ספורט כולל בריכת שחייה ומלתחות.
- מגרש ה2 : מבנים ומוסדות ציבור כולל ספריה .
- מגרש ט : מגרש חניה שישמש את כל המבנים הנמצאים במתחם מבני הציבור .

.5 טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' הא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		שטח בנייה
			מתחת לקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי						מתחת לקובעת	עיקרי	קדמי	צדדי-ימני	
מעל לקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
שטח בנייה ציבור	10															
מגרש 25 מטרי		1400		1680	280		50	--	--	עפ"י תכנית בנייה	3	--	5	3		
מגרש 1 ומוסדות ציבור		4900		5880	980		50	--	--	עפ"י תכנית בנייה	3	--	5	0, 3		
מגרש 10 ומבני חינוך ומתקני ספורט כולל בריכה		4815		5778	963		50	--	--	עפ"י תכנית בנייה	3	--	5	0		
מגרש 2 ומבנים ומוסדות ציבור כולל		2885		3462	577		50	--	--	עפ"י תכנית בנייה	3	--	5	0		

עפ"י תכנית ג/במ/204 בתוקף

$16,803 \times 1.4 = 23,608.2$

$19,600 \times 1.2 =$

$16,803 \times 1.2 =$

6. הוראות נוספות ע"פ תוכנית ג/במ/204

6.1 הוראות והנחיות נוספות

- 6.1.1** דרך פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתוכנית מפורטת או תוכנית תכנית פרצלציה, לגופו של עניין.
- 6.1.2** מקום הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.1.3** אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.1.4** אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת קרקעיים, אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.1.5** הקמת רשתות החשמל נעשות על פי תקנות התכנון והבניה (הסדרה, הולכה, חלוקה ואספקה של חשמל) התשנ"ח 1998. במסגרת תקנות אלו – הרשאה להקמת רשתות חדשות תינתן על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- 6.1.6** אין להקים בתווי הדרכים ולידן כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילה ותיקון הדרך וכמו כן תחנות המתנה לאט ובוסים, ריהוט רחוב, תאי טלפונים ולוחות מודעות באישור הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה, ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן. כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין או בקרקע, לחטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונם של קווי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששימשו קודם לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סע, 188-197.
- 6.1.7** הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן קבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם ושימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבנייה וקו הדרך שיש בו משום הפרעה למבט.

6.2 תשתיות

- 6.2.1 מים**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2.2 ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז בל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 6.2.3 ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים

6.2.4 הוראות הנושא חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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'
 ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
 ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'
 ברשת 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 – 3 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.2.5 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 בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה התשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
 ניתן להשתמש במקומות חניה במגרשים סמוכים שנמצאים בבעלות היזם ו/או בעל הקרקע בהסכמת הבעלים בכדי לעבוד בתקן החניה שבתוקף.
 תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות וע"פ נספח החניה המצורף לתוכנית זו.

6.4 היטל השבחה

1. היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ע"י הועדה המקומית
 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.6 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	ל.ר

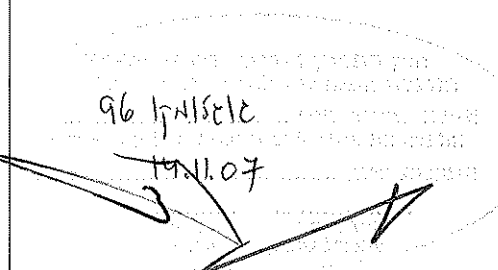
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהיה 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>ועדה מקומית הגלבוץ תכנית מס' 96/א/ע יום יציאת החליטה להפקיד את התכנית במועצה מס' 28/3/07 מיום 24 ק"ר מ. ע"ר קו"ר הועדה</p>		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 96/א/א/ק 96 מוסד התכנון מס' 5813 תאריך: 28.5.2008</p> 	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 96/א/א/ק 96 מוסד התכנון מס' 5813 תאריך: 28.5.2008</p>	<p>ועדה מקומית</p>

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מוא"ז גלבוע	7.7	ועדה מקומית גלבוע ועד גן-נר	מגיש התכנית
		מוא"ז גלבוע	7.7	ועדה מקומית גלבוע ועד גן-נר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל		מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
			023317902	זועבי מוחמד	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה זועבי מוחמד, מס' תעודת זהות 023317902,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/גל/מק/96 ששמה שינוי הוראות בינוי מאושרות בגן-נר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מדידות והנדסה מספר רשיון 788.
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
4. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתני, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מוחמד זועבי
 מועד מוסמן
 מ.ת. 788

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/גל/מק/96

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 08.04.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מוחמד זועבי~~
~~מוחמד מוסמד~~
~~חתימה~~

788
מספר רשיון

זועבי מוחמד
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 08.04.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

788
מספר רשיון

זועבי מוחמד
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.