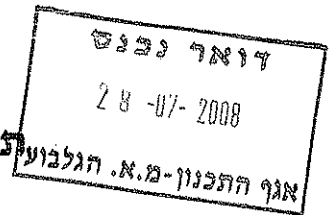


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: הגלבע

תחום שיפוט מוניציפאלי: מ.א. הגלבע



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/גל/מק/46 הנקראת איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בשטח כל יעוד לפי סעיף 62 א (א) 1 ושינוי בקו בנין לפי סעיף מס' 62 א (א) 4 המהווה שינוי ל ג/6408

1.2 מקום התוכנית: סנדלה .

נ.צ. מרכזי	מזרח: 230700	צפון: 714300
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
20616	79,23,53	78,34,33,70,19,71,21

1.3 שטח התוכנית: 1.720 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מלון פלאזה רח' כרמל ת.ד. 580 נצרת עילית 17000
טלי' 04-6558211 פקס 0465605210

יוזם התוכנית: מועצה אזורית הגלבע - גלבע ד.נ. גלבע 19134 טלי' 04-6533252 .

עורך התוכנית: בשיר עבד אלראזק מהנדס ומודד מוסמך
טלי' 04/ 6462029 פקס 04/ 6570968 נצרת ת.ד. 2550

התכנית פורסמה להפקדה
בעיתונות בתאריך 1.6.06

הודעה על אישור תכנית מס' 46/גל/מק/46
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5856
מיום 7.10.2008

46/גל/מק/46
4.7.07

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המתאר ג/6408 המאושרת 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 בק"מ 1:250, - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/12/2004	הכנה
6/6/2005	עדכון
14/4/2006	עדכון
22/7/2008	עדכון

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

1.9 תיאור סימני התשריט:

- א. גבול תכנית קו כחול עבה
ג. אזור מגורים א שטחים בצבע כתום
ד. שטח מגורים ב השטח הצבוע כחול .
ה. בנייני ציבור שטחים בצבע חום עם מסגרת חום כהה
ו. דרך קיימת השטחים הצבועים חום
ז. דרך מוצעת השטחים הצבועים אדום
ח. מס' גוש רשום מס' בצבע אדום
ט. גבול גוש רשום קו בצבע אדום
י. מס' חלקה רשומה מספר בצבע שחור
יא. גבול חלקה רשומה קו בצבע שחור
יב. מספר הדרך ספרה ברבע עליון של העיגול
יג. קו בניין מינימאלי ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול .
יד. רוחב הדרך ספרה ברבע התחתון של העיגול .
יה. ביטול דרך קוים אלכסוניים בצבע אדום
יז. קו בנין קיים או מוצע קו מקוטע עבה בצבע אדום

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	יעוד השטח
56.8	0.977	56.8	0.977	שטח מבנה ציבור
0.8	0.015	0.8	0.015	אזור מגורים א
42.4	0.728	42.4	0.728	דרך קיימת או מוצעת
100.00	1.720	100.00	1.720	סה"כ:

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית: - איחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף 62 א(א) 1.

- שינוי בקווי בניין לצורך התאמתם לבניה קיימת לפי סעיף 62 א(א) 4.

- קביעת הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 איחוד דרך ומבנה ציבור ומגורים וחלוקתם מחדש ללא שינוי בשטחים כמצוין בתשריט.

2.2.2 שינוי בקווי בנין על מנת להתאימם למבנה קיים למבנה מגורים ומבנה ציבור.

פרק 3 – הוראות התוכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

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.

3.1.1 שטח מגורים א:

א. בתי מגורים

ב. מועדונים פרטיים וחברתיים

ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה

ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

3.1.2 שטח מבני ציבור:

א. מקום לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד וכ"ו.

ב. מוסדות חינוך ותרבות.

ג. מגרשי משחקים.

ד. מרפאות, תחנות לאם וילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

ה. משרדים וכ"ו

3.1.3 שטח לדרכים:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.4 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, 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:

א. 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'. 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 המינימאליים המותרים.

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 והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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.

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

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטחים עיקריים	מותחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	
36	2+גלריה	210	70	10	60	**	60	60	לפי התשרט			שטח מבני ציבור

** רשאות בועדה המקומית להעביר זכויות מעל למפלס הכניסה מלוחות למפלס הכניסה.

ב- הוראות כלליות :-**1. חלוקה ואיחוד:**

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

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשת המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

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. עתיקות:

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

6. היטל השבחה:

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

7. 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.

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

9. פינוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4

4.1 תקפות התוכנית:
לא תתחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת

.0

פרק 5 - חתימות :עורך התכניתבעל הקרקעיוזם התכנית

~~בשיר עמר אלדד~~
 מהנדס אזורי, מחדד מוטמן
 מס' רשיון 554 מס' רישום 6178
 נאמן רח' ראשי