

זיתק רפסקי 19.9.07

תכנית מס' גנ/16378

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"אמצע הגליל"
02.08.2007
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/16378

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5626 ראש-פינה. שינוי באחוזי בניה, שנוי בגודל מגרש מינימאלי ושנוי בקווי בניין.

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
צפון ערבה הגליל תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16378 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 14.4.08 לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 16378 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5865 מיום 8.11.08</p>
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 16378 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5865 מיום 11.11.08</p>	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16378 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28.2.07 להפקיד את התכנית יו"ר הוועדה המחוזית</p>
---	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 5626 ראש-פינה
שינוי באחוזי בניה, שנוי בגודל מגרש מינימאלי ושנוי בקווי בניין.
(לגיטימציה למצב קיים בשטח).

1.7 מסמכי התוכנית									
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדריכל	2.07.2007		12		מחייב	הוראות התוכנית	
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדריכל	2.07.2007	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית	

כל מסמכי התוכנית 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 החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5500530		כורזים, ד.ג. גליל גליל עליון			54291406	ניסמיאן ירדנה	

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5500530		כורזים, ד.ג. גליל עליון			54291406	ניסמיאן ירדנה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5500530		כורזים, ד.ג. גליל עליון			54291406	ניסמיאן ירדנה	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
brickm@012.net.il	04-6941095	050-5546116	04-6941095	ת.ד. 341, קריית שמונה, מ. 10200		35373	080913965	מחמוד בריק	אדריכל
sabag@sabageng.co.il	04-6902818		04-6959844	ת.ד. 255, קריית שמונה, מ. 10200		1091 772		מועתז סבאג ראתב סבאג	מהנדס ומודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

מתן לגיטימציה למבנה מגורים קיים, שינוי באחוזי בניה, גודל מגרש מינימאלי וקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שנוי בהוראות קו בנין הקבוע בתכנית ג/ 5626 לפי סעיף 62 א(א) 4 לחוק.
- שינוי בגודל מגרש מינימלי.
- תוספת/הגדלת אחוזי בניה בהתאם למוצע בטבלת זכויות והגבלות הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.644
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		422.4	+ 172.4	250	מ"ר	מגורים
		2		2	מס' יחיד	מגורים
					מ"ר	מיוחד
					מס' יחיד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד מגורים	תאי שטח	תאי שטח כפופים
	1-2	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י ג/5626	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
שינוי בקו בניין	א.
שינוי בגודל מגרש מינימלי	ב. עפ"י ג/5626 למעט
שינוי באחוזי בנייה	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	שטחי בניה כ"כ				שטחי הקובעת	
															שרות	עיקרי
			1	2	10.0	2	2	30%	69%	422.4	70.0	352.4	619.10	מגורים א		

* בסמכות הועדה המקומית להוריד שטחים ממעל הכניסה אל מתחת ולא החפך.
 ** גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית: הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה, תכנית פיתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס חניה למפלס הדרך הסמוכה, גידור ושטחי גינון.
- 6.1.2 **תשתיות:**

א. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

ב. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י הניקוז האזורית.

ג. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

ד. חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך, במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לאתחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'		ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל¹.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודה בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון².

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת היתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

ה. **אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

6.3.1 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 מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 הוראות הג"א

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

6.5 כבוי אש

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

¹ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבת כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להיתר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.
² על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך / מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכוח חוק החשמל.

6.6 סידורים לנכים

6.6.1 קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.

6.7 פיצוי ושפוי

6.7.1 יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישלמו על ידיה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

6.8 הפקעות

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

6.9 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקובעים בתכנית זו.
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	מבנה קיים - מידי	

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			54291406	ניסמיאן ירדנה	מגיש התוכנית
			54291406	ניסמיאן ירדנה	יום בפועל
			54291406	ניסמיאן ירדנה	בעלי עניין בקרקע
			080913965	בריק מחמוד	עורך התכנית

~~אדריכל בריק מחמוד
מגדל מס' 7 פנה 2
דואר - 10100
054-2546111~~

29/7/07

מועצה מקומית
דגש פנה
13/07/2007