

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

מחוז הצפון ועדה מחוזית

06-07-2008

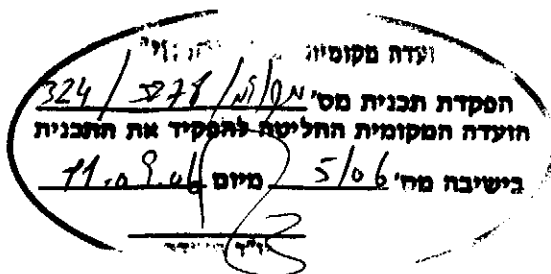
הוראות התכנית

נתקבל

44444444

תכנית מס' מק / גמ / 5278 / 324

עיצוב ארכיטקטוני לשיפור חזית רחוב מס 2 - מגרש מס 11 - נחל ארבל



הצפון

מחוז

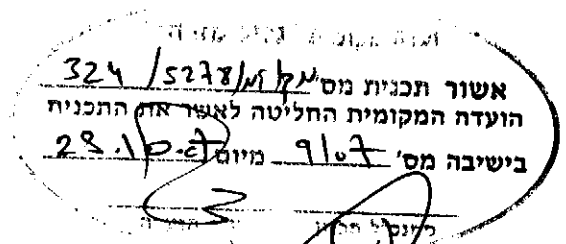
גליל מזרחי

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 324/5278/מק
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5685
מיום 5.7.07 עמ' 3435



הועדה המקומית לתכנון ובניה
"הגליל המזרחי"
17-12-2007
נתקבל
החלטת המקנב
מס' התיק

הודעה על אישור תכנית מס' 324/5278/מק
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5880
מיום 11.12.08

דברי הסבר לתכנית

המגרשים הנמצאים צפונית לדרך מס' 2 גבוהים במפלסם מהדרך בכ- 5 עד 8 מ', ולרובם מבונים ביחידות דיור בודדות ומאוכלסות. האדמה סלעית בזלתית קשה ברוב העומק. הנגישות לדירות קשה במיוחד ומחייבת בניית חדרי מדרגות העולים ממפלס החניה אשר ממוקמת במפרץ חצוב במפלס המדרגה ברחוב אל חצר הבית הגבוה בכ- 5 עד 8 מ' מהמדרגה. קו הבניין הקדמי על פי ת.ב.ע. ג/5278 בתוקף 3 מ' ומכאן נובע הקושי. נוכח המצב המתואר לעיל יוצא כי מבנה החניה, חדר המדרגות והקירות התומכים את המגרש (שבחלק מהמגרשים כבר קיימים) ניצבים כחומות גבוהות המחייבות עיצוב ארכיטקטוני לחזית הרחוב. מטרת התכנית היא מתן כלים בידי הועדה המקומית למתן היתרי בניה, לרבות מתן לגיטימציה לבניה הקיימת בדעבד תוך כדי יישום פרטי עיצוב ארכיטקטוני אשר יעזור לשיפור חזית הרחוב.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הצפון

תכנית מס' מק / גמ / 5278 / 324

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	עיצוב ארכיטקטוני לשיפור חזית רחוב מס' 2 – מגרש מס' 11 – נחל ארבל	
1.2	שטח התכנית	698 מ"ר	
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
		מספר מהדורה	2
		תאריך עדכון	20.02.07
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף	ועדה מקומית מ62(א)(4), מ62(א)(5)
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי
- 245780 קואורדינטה מערב
מזרח – Y
748530 קואורדינטה דרום
צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום** מגרש מס' 11 וקטע רחוב מס' 2 הגובל למגרש
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית אלבטוף
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב ואדי חמאם
שכונה מערבית
רחוב מס' 2
מספר בית 11
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15462	מוסדר	חלק מהגוש	98	162

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ג/ 5278	11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 5278	כפיפות	תכנית זו כפופה לת.ב.ע. ג/ 5278	3977	20/02/1992
ג/ 7763	כפיפות	תכנית זו כפופה לת.ב.ע. ג/ 7763	4371	16/01/1996

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	לא רלוונטי		

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.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות	מחייב		19			האיל אבנוש		
תשריט	מחייב	1:250		1		האיל אבנוש		
נספח עיצוב	מחייב	1:100		1		האיל אבנוש		
חזית								

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

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מהנדס אורחי	האיל אבנוש	052494747	20760	לא רלוונטי	ת"ד 10, מנאר 14930	04-6784064	052-8344069	052-8344069	04-6789101	ahaiel@zahav.net.il

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	לא רלוונטי	נמאל חדראוי	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	נמאל חדראוי	033237314	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	נאדי חמאם	04-6716564	050-6875831		

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	חוכר
		050-6875831	04-6716564	רח'י חמאם	לא רלוונטי	לא רלוונטי	032237314	נמאל חדראוי	לא רלוונטי	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מתכנן
ahaiel@zahav.net.il	04-6789101	052-8344069	04-6784064	ת"ד 10, מגאר 14930	לא רלוונטי	לא רלוונטי	052494747	האיל אבונוש	מקצוע / תואר	

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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

עיצוב חזית מגרש והקטנת קו בניין בהתאם לסעיף 62א (א) (4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הנחיות לעיצוב אדריכלי לחזית מגרש מס' 11, רחוב מס' 2.
- הקטנת קו בניין קדמי ל- "0" עבור חנייה בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.689	שטח התכנית – דונם
	1 יח"ד	1 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
	462	462	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מגורים מיוחד – מספר יח"ד
			מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
			מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
	לא רלוונטי	101	אזור מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים

כל השימושים בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/5278

5. טבלת זכויות והוראות בניה

בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/5278

4. יעודי קרקע ושימושים

כל השימושים בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/5278

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לפניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא משטח)	אחוזי בנייה כללים (%)	שטח בנין (מ"ר)				גודל ממוצע/ מועדי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מוגדרים א'	
								סה"כ שטח בנייה	מזרחית לכניסה הקובעת						מערב לכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי	שרות				
אחורי	צדדי- צדדי- ימני	קדמי	לפניסה הקובעת												
3	3	3	3 (מס' עבוק חניה)	*	*	*	*	*	*	*	*		400 מ"ר	101	מגורים א'

* בהתאם לתכנית מתאר מאושרת ג/5278

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התכנית

זמן ביצוע של התכנית : שנה מיום קבלת תוקף של התכנית.

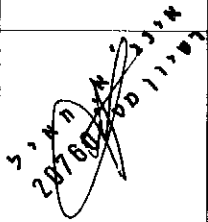
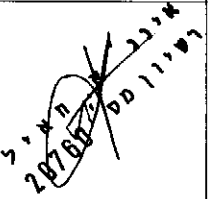
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.12.07			052494747	אבוגוש האיל	מגיש התכנית
			033237314	גמאל חדראוי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			033237314	גמאל חדראוי	בעלי עניין בקרע
10.12.07			052494747	אבוגוש האיל	עורך התכנית