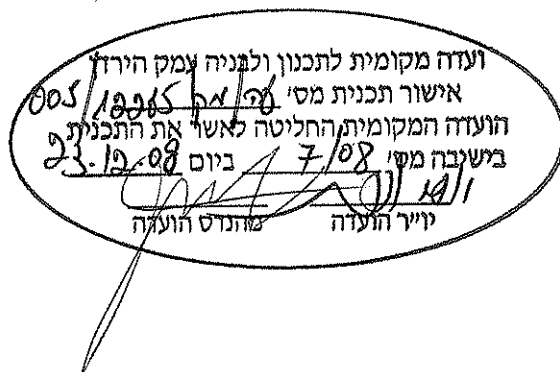


תכנית מס' מק/עה/12265/005

"הרחבת דרך גישה,
ואחוד וחלוקה בהסכמה-
למגרשים-פוריה עלית"

הוראות התכנית



צפון

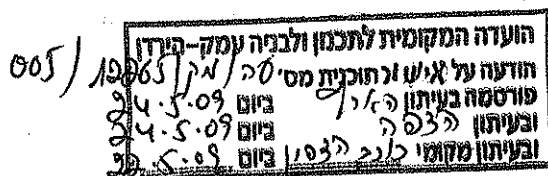
מחוז

עמק הירדן

ועדה מקומית

תכנית מפורטת

סוג התכנית



הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן
הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____ עמוד _____

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

בעקבות רצון היזמים (מ.מ.י) לשווק את המגרשים ולאור המצב הקיים שבו ישנה דרך ברוחב 8 מ' בלבד וחלוקה שאינה ניתנת למימוש הוחלט על הכנת התכנית.

בתאום מראש עם הוועדה המקומית סוכם שהדרך תורחב ל-10 מ' והשטח יחולק למגרשים בני 400 מ'ר כל אחד לפחות, לבניה יח"ד אחת על כל מגרש. מגרש מס' 106 יהיה לבניית מבנה דו-משפחתי-(שטחו 910 מ'ר).

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**מחוז צפון****תכנית מס' מק/עה/12265/05****1. זיהוי וסיווג התכנית**מק/עה/12265/05 "הרחבת דרך גישה וחלוקה
למגרשים-פוריה עלית"**1.1 שם התכנית**

4,670 מ"ר.

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה

1/4/08, 3/9/07, 14/5/07

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכניתאיחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 62(א)1א
ועדה מקומיתסוג איחוד וחלוקה
סמכות ראשית
מטפלת בתכנית
אופי התכניתתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.**1.5 מקום התכנית**

עמק הירדן

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

737,900 ,251,350

קואורדינטות

בחלק הצפוני של פוריה עלית.

1.5.2 תאור מקום

עמק הירדן

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית**

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

פוריה עלית

ישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה
התכנית**

ל"ר.

שכונה

ל"ר

רחוב

ל"ר

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15323	מוסדר	חלק מהגוש	266-270	119-121

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
12265/ג	17-19, 22-25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

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
12265/ג תכנית מתאר פוריה עלית	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר פוריה עלית עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר 12265/ג ממשיכות לחול.	4626	12/9/2002

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר			

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.		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	12	ל"ר	1/4/2008	זרבי איתי	ג. מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:1000	ל"ר	1	1/4/2008	זרבי איתי	ג. מקומית	
נספח הבינוי עקרוני	מחייב*	1:500	ל"ר	1	7/9/2006	זרבי איתי	ג. מקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין המסמכים המתייבים לבין המסמכים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

נספח הבינוי מחייב בנושא מיקום החניות,פילרים,פחי אשפה, מפלסי הבינוי וצורת העמדה בלבד. יתר ההוראות בו אינם מחייבות.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורד התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
Tzafontichnun@mim.gov.il	04-6560521	לי"ר	04-6558211	רח' הרמון 2 נפרת עלית.	מ.מ.י-מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	מנהל מרקעו ישראל-מחוז צפון	לי"ר	מניש התכנית

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
Tzafontichnun@mim.gov.il	04-6560521	לי"ר	04-6558211	רח' הרמון 2 נפרת עלית.	מ.מ.י-מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	מנהל מרקעו ישראל-מחוז צפון	לי"ר	יוזם התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
Tzafontichnun@mim.gov.il	04-6560521	לי"ר	04-6558211	רח' הרמון 2 נפרת עלית.	מ.מ.י-מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	מנהל מרקעו ישראל-מחוז צפון	לי"ר	בעל הקרקע

1.8.3 עורד התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מורד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מורד
ZEHAVY1@netvision.net.il	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מנשב ציפורי 17910	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	086522	0584982395	זרבי איתי	אדריכל	אדריכל
										מורד

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עמק הירדן"
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

הרחבת דרך משולבת מאושרת מ-8 מ' ל-10 מ' ואיחוד וחלוקה למגרשי מגורים בהסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקה למגרשים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 62(א)א. לחוק.
- הרחבת דרך משולבת מאושרת מ-8 ל-10 מ'.
- קביעת זכויות והוראות בניה בהתאם לתכנית הבינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר
שטח התכנית – מ"ר	4,670	
שטח מגורים – מ"ר (שטח עיקרי)	2,414.5	0

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		101-108	אזור מגורים
		401	דרך משולבת מאושרת
		402-403	דרך משולבת מוצעת (הרחבה)

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 מגורים א

3.1.1 שימושים

א. בהתאם לתכנית מאושרת ג/12265.

3.2 דרך משולבת מאושרת/מוצעת

3.2.1 שימושים

א. בהתאם לתכנית מאושרת ג/12265.

3.3 דרכים

בהתאם לתכנית מאושרת ג/12265.

4. טבלת זכריות והוראות בניה

		קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח המגרש	שטחי בנייה (מ"ר)					גודל מגרש / מזערי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
אחורי	שמאלי	ימני	קדמי (4)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סך"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת		סך"כ שטח בנייה מעל הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
בהתאם לתכנית מאושרת ג/ 12265																	
															101-18	מגורים א	

* במגרשים 101-104, 107, 108 תותר בניית יחיד אחת בלבד, במגרש 106 תותר בניית 2 יחיד נפרדות או בית ד' - משפחת.

** יתר הוראות תכנית ג/ 12265 גוברות על תכנית זו.

5. הוראות נוספות

5.1 הוראות בנושא חשמל

5.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

5.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

5.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

5.1.4 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.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
	35.00 מ'	ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

5.2 הפקעות לצרכי ציבור

5.2.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעת, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

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.

5.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

5.4 שטח עתיקות

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

5.5 מבנים להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

5.6 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, חתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

5.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ד.	ל"ד	ל"ד

7. מימוש התכנית

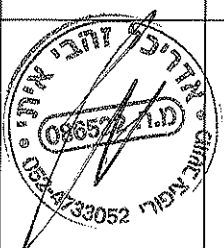
זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיידי.

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

4.2 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית		מ.מ.י – מחוז צפון		
יוזם התכנית (אם רלבנטי)		מ.מ.י – מחוז צפון		
בעלי עניין בקרקע		מ.מ.י מחוז צפון		
עורך התכנית	058498239	זהבי איתי אדריכלים		4/12/08