

תכנית מס' מק/גמ/363/9426 תכנית

הגליל התחרתי

17-03-2009

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תוכנית המקבל

ת/תכנית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/גמ/363/9426

שם תוכנית: תוכנית מפורטת לשינוי בגובה בנין מותר ומספר קומות – מגדל

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תכנית מפורטת לשינוי גובה בניין מותר ומספר
קומות - מגדל

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מק/גמ/363/9426

מספר התוכנית

2328 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• הגשה

1 מספר מהדורה בשלב

20/2/2008 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מפורטת
- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מקומית לפי סעיפים 62א(א)(4)(9) מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות...

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים בלתיים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 246875
קואורדינטה Y 749250

1.5.2 תיאור מקום מגדל**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
מגדל
מערבית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15524	• מוסדר	• חלק מהגוש	97	188

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/9426	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/9426 ממשיכות לחול	י.פ. 443	19-5-1998

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	18	ל"ר	19-3-2008	גיסלה קינחלי – אד'	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	ל"ר	1	19-3-2008	גיסלה קינחלי – אד'	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	• מנחה	1:100	ל"ר	1	19-3-2008	אטרש פריד	ל"ר	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו למקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

28/07/2009

עמוד 6 מתוך 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקות
לי"ר	עוקבי מרדכי ומלכה		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגדל	046792195				
			לי"ר	לי"ר	לי"ר						

1.8.2 יזם במפעל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	עוקבי מרדכי ומלכה		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגדל	046792195			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מ.מ.י		לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' חרמון נצרת עילית				
•			לי"ר	לי"ר	לי"ר					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדר' מורד מוסמך	גיסלה קינאלי			לי"ר	קבוץ עין השופט	049593230			
• מורד יועץ תחבורה	שעבאן מוחמד					טרעאן	046518044			

28/07/2009

עמוד 7 מתוך 18

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
מגורים א	בהתאם למגורים ג בתוכנית ג/9426

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**

"הגדלה בגובה בניין מותר, שינוי מספר קומות והקטנת קווי בניין מתוכנית ג/9426, על פי סעיף 62א(א)(4)(9) לחוק

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת גובה בניין מותר מ 8.5 מ' ל 9.20 מ' ושינוי מספר קומות מ 2 קומות וקומת מרתף ל 3 קומות, קווי בניין לפי תשריט יעוד קרקע

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.328 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			0	615	מ"ר	מגורים
			0	3	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	97	מגורים א
	188	דרך מאושרת

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: בהתאם לתכנית ג/9426 מאושרת סאזור מגורים ג	4.1.1
	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים: בהתאם לתכנית ג/9426 מאושרת כדרך מאושרת	4.2.1
	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
	א.
	ב.
	ג.

6. הוראות נוספות

א.- תשתיות:

6.1 תנאי למתן היתר

1.1 תנאי למתן היתר בניה – הסדרת נושא חלוקה כפי שנדרש בחוק.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.2 השבחה :

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

6.3 מים :

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

6.4 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס

הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.5 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.

6.6 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטת מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו.
מהנקודה הקרובה ביותר לארון הרשת	1.0 מ'.
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלי מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם

6.7 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.

הערה : כל ההוראות הנוספות מתכנית ג/9426 תקפות לגבי תכנית זו.

ב- הוראות כלליות:**6.8. הפקעות:**

כל השטחים של מ.מ.י לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יוחזרו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.9. 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.

6.10. 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 ובאישור הועדה המקומית.

6.11. הוראות הג"א:

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

6.12. כיבוי אש:

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

6.13. רישום:

הרישום בהתאם לסעיף 125 לחוק תכנון ובניה

6.14. מבנים להריסה:

ועדה מקומית תפעל להריסת מבנים המוסמן להריסה מכח התכנית זו לא יאוחר מ 6 חודשים מיום תחלת תוקפה של תכנית זו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש חתוכנית
		מגדל		מרדכי עוקבי ומלכה	
		מגדל		מרדכי עוקבי ומלכה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		נצרת		מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
		טרעאן		מוחמד שעבאן	מודד
		עין השופט		גיסלה קינחלי	עורך חתוכנית

גיסלה קינחלי
אדריכלות תוכנית
מ.ר. 87578
טל. 04-9593230
052-2365961

12/08/09