

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' **מק/גמ/360/5216**

אחוד וחלוקה מחדש במגדל

מחוז **מרחב תכנון מקומי**
 סוג תוכנית **סוג תוכנית**
 הצפון **הגליל המזרחי**
 מפורטת **מפורטת**

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

--	--

--	--

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>אחד וחלוקה מחדש במגדל</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>אפרסם ברשומות</p>
<p>360/5216/מק/גמ/</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>7.065</p>		<p>1.3 מהדורת</p>	
<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>		
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>05/12/09</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>אפרסם ברשומות</p>
<p>• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
<p>• ועדה מקומית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק</p>		
<p>62.א(א)(1)</p>			
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		

(1)

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי**

קואורדינטה X 247925
קואורדינטה Y 749850

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפונית מזרחית במגדל**1.5.3 רשימת מקומות בתוכנית רשות מקומית מ.מ.מגדל**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית יישוב

מגדל
צפונית מזרחית
לי"ר
לי"ר

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15512	• מוסדר	• חלק מהגוש	107,108,109,110	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/5216	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/5216 ממשיכות לחול.	3724	17/12/89
גמ/מק/329/5216	• ללא שינוי		5763	15/01/08

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	עבד שעבאן	25/04/2009	ל"ר	19	ל"ר	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	עבד שעבאן	25/04/2009	1	ל"ר	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	עבד שעבאן	25/04/2009	4	ל"ר	ל"ר	1:250	• מנחה	נספח בניין

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 ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0502222269	035498339	רח' שבטי ישראל 1 רמת השרון 47266	לי"ר	לי"ר	לי"ר	55609580	דוד יעקב	לי"ר

1.8.2 יום במועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0502222269	035498339	רח' שבטי ישראל 1 רמת השרון 47266	לי"ר	לי"ר	55609580	דוד יעקב	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0502222269	035498339	רח' שבטי ישראל 1 רמת השרון 47266	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abedsh@barak.net.il	046418695	0505364345	046519506	ת.ד. 640 טורעאן 16950	לי"ר	33449	עבד שבאן	אדריכל	• עורך ראשי
shaeban@barak.net.il	046411598	0526484048	046518044	ת.ד. 64 טורעאן 16950	לי"ר	670	מורמד שובאן	מודד מוסמך	•

08/12/2009

עמוד 6 מתוך 19

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

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים, עפ"י סעיף 62 א. (1) לחוק.
2. הקטנת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין, עפ"י סעיף 62 א. (7) לחוק.
3. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית, עפ"י סעיף 62 א (4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש לחלקות 107,108,109,110 בגוש 15512 בהסכמת כל הבעלים, עפ"י סעיף 62 א. (1) לחוק.
2. הקטנת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין מ 750 מ"ר ל 430 מ"ר, עפ"י סעיף 62 א. (7) לחוק.
3. שינוי קווי בנין צדדי, קדמי ואחורי כמופיע בתשריט, עפ"י סעיף 62 א (4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 7.065 דונם

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1070		0	1070	מ"ר	דרך
	5840		0	5840	מ"ר	מגורים א'
	24		-3	27	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים רשות העתיקות	הכל	תאי שטח 10,15,16,17	יעוד דרך מאושרת
		11-14 , 1-9	מגורים א'

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	
א. כמו מגורים מיוחד בתכנית ג/5216 המאושרת	
הוראות	4.1.2

שם ייעוד: דרכים	4.2
שימושים	4.2.1
א. כמו דרכים בתכנית ג/5216 המאושרת	
הוראות	4.2.2
א. כמו דרכים בתכנית ג/5216 המאושרת	

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

אזורי	צידדי- שטמלי	צידדי- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אמירות (ית"ד לדום נט)	מספר ית"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה / אחוזים			גודל מגריש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לכניסה	מעל לכניסה						הקובעת	שטח בניה	מתחת לכניסה			
לפי תשריט																
לפי מגוררים מיוחד בתכנית ג/ 5216 המאושרת																
המגרש מהווה דרך גישה לחלקות 5,6,7. אסורה בו כל בניה למעט מתקני דרך.																
														430	1,2,4,5,6,7,8,9,11,12,13,14	מגוררים א
														167	3	מגוררים א

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית פיתוח

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הוועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הוועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הוועדה.

6.2 תכנית בינוי

- א. הבינוי המצויין בנספח בינוי הוא בינוי מחייב לגבי מפלסי הקרקע והקירות המתוכננים ומתייחס לגבהים מתוכננים של הדרכים אשר טרם נסללו ומנחה לגבי קונטור הבניה.
- ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר שינויים מתכנית הבינוי המוצעת בהתאם לגב זיכו של הדרכים לאחר ביצוע, ובהתאם לצרכים תכנוניים או פונקציונליים.
- ג. כל בינוי אחר שיוצע לאישור הוועדה המקומית יהיה כפוף להוראות תכנית זו להוראות תכנית ג/5216.
- ד. שינוי עד 0.5 מ' בגבהים המתוכננים אינו מהווה סטיה מתכנית זו.
- ה. הוועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה עם בינוי אחר במסגרת הקלה לפי סעיף 147 לחוק.
- ו. יותר קירוי קל לחניה המוצעת בהתאם להוראות תכנית ג/5216.
- ז. אע"פ שהדבר לא צויין בנספח הבינוי, תותר בניית מדרגות ו/או רמפות לא מקורות בעבודות הפיתוח ברוחב מקסימלי עד ל 1.2 מ' במרווחי הבניה לצורך גישה מהחניה או מהדרך לבית וכן לגישה בין מפלסי הקרקע השונים.
- ח. מדרגות / רמפות אלו יהיו צמודים לבניין ככל האפשר.
- ט. בכל מקרה של בניית מרתפים יישמר גובה המבנה עפ"י הוראות תכנית ג/5216.

6.2.1 שלביות ביצוע

- א. שטח התכנית יחולק ל 2 מתחמי אב לביצוע, כאשר תאי שטח (מגרשים) מס' 11,12,13, ו 14 יהיו במתחם אחד, ויתר המגרשים (תאי שטח) יהיו במתחם שני.
- ב. עבודות הפיתוח והוצאת היתרי בניה יכולים להיות בכל מתחם בנפרד ללא זיקה ביניהם.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה ביצוע קווי מים, ביוב וניקוז ו עבודות פיתוח לכל המתחם בו מוגשת הבקשה להיתר בניה, בתיאום עם מבנדס הוועדה המקומית.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 תשתיות

6.4.1 מים :

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

6.4.2 **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.

6.4.3 **ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי ותוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.4.4 **הוראות בנושא חשמל:**

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

ב. בשטחים בנויים, וזחנות 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 לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת זחנות שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	
---	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
---	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד וכבלים אוויריים
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	----	ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
35.00 מ'	----	ה. קו חשמל מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
----	1.0 מ'	ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
----	3.00 מ'	ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

* 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. בתוכנית 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 יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון².

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דעה על ההיתר 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.

6.5 חניה.

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.6 קירות תומכים

- א. גדרות וקירות תומכים יהיו מאבן מקומית או מבטון מצופה באבן מקומית.
- ב. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3 מ'.
- ג. הפרשי גובה של יותר מ 3 מ' יפתרו ע"י בניית קירות מדורגים במרחק אופקי מינימלי של 0.6 מ'.
- ד. גדרות וקירות תומכים בגבולות המגרשים הצמודים ייבנו בהתאם להוראות לעיל.

6.7 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.8 חלוקה.

- א. לאחר אישור תכנית זו, ולצורך הסדרת תאי השטח החדשים שהתכנית יוצרת, יוגש ע"י היזמים תשריט איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית.
- ב. תנאי להיתר בניה מכח תכנית זו אישור תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לחוק.

6.8 פיקוד העורף.

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

- | | | |
|---------|-------------------------------|--------|
| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
| 1 | ביצוע קווי מים, ביוב וניקוז. | |
| 2 | קירות תומכים ועבודות עפר. | |
| 3 | בניה בכפוף להוצאת היתרי בניה. | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מב"ש התוכנית
		לי"ר	55609580	דוד יעקב	יזם במעל
		לי"ר	55609580	דוד יעקב	
		לי"ר	55609580	דוד יעקב	
		לי"ר	7076983	דורון צבי	בעלי עניין בקרקע
		לי"ר	70769849	סמי דורון	
		לי"ר	54325758	דוד אליהו	
		לי"ר	58044124	דניאל ענת	
		לי"ר	055227102	עבד שעבאן	
		לי"ר			עורך התכנית

עבד שעבאן
 אדו"ת
 38449 ז.מ.
 055227102