

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

208570

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/16823

שינוי בתוואי דרך משולבת והפיכתה לשביל
(דרך להולכי רגל)

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="196 1021 729 1343" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16823 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 5.8.09... לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ברוך סמנכ"ל לתכנון</p> </div>	
<div data-bbox="219 1526 650 1699" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 16823 פורסמה בילקוט הפרסומים מנ"מ 6036 מיום 24.12.09</p> </div>	

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מעלה חרמון"
24-09-2009
נתקבל

דברי הסבר לתוכנית

*שינוי בתוואי דרך משולבת והפיכתה לשביל (דרך להולכי רגל).
השביל נמצא בכפר מגדל שמס והוא ישמש כמעבר להולכי רגל בלבד... ולא כדרך מוטורית.
בגלל:-

- 1- אין רוחב מספיק והרוחב עצמו משתנה עקף קיום בתים קיימים משני צדדים.
- 2- קיים שיפוע גדול ואין אפשריות לשנות את השיפוע אשר יש כניסות לבתים קיימים מהשביל.

*הגדלת זכיות בניה.
תוספת של שתי קומות נוספות מעל 5 קומות +קומה מפולשת .
בגלל:-
1- שהקומות השלושה הראשונות לא מנוצלות ולא מאווררות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית (מספר התוכנית)	שם התוכנית	שינוי בתוואי דרך משולבת והפיכתה לשביל (דרך להולכי רגל).	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית מהדורות	מספר התוכנית גנ/16823	
1.2	שטח התוכנית	1.338 דונם	
1.3	שלב מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • המילוי תנאים להפקדה 4 מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה 12-8-08 	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> סוג התוכנית • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • כן • ועדה מחוזית 	יפורסם ברשומות
	לפי סעיף בחוק	לי"ר	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא 	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון
- | | |
|--------|--------------|
| 272150 | קואורדינטה X |
| 797225 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום דרך משולבת מס"305 (כפר מגדל שמש)
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית מגדל שמש
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- | | |
|----------|----------|
| מגדל שמש | יישוב |
| - | שכונה |
| 305 | רחוב |
| - | מספר בית |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7-7-05	5414	שינוי בזכויות ובהוראות הבניה א1 פגיעות מי התהום גבוהה.	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות מחוזית 	9858/ג
16-08-07	5704			4/ב/34 תמא

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבו סאלח פחד	5-9-09	-	18	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו סאלח פחד	5-9-09	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו סאלח פחד	5-9-09	1	ל"ר	1:100	• מנחה	תוכנית בנין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין הממחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשויטיים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה ולי וסאם ולי אמל	מקצוע / תואר
				04-6870774	מגדל שמס	לי"ר	רשות מקומית לי"ר	-	40523227			-
				04-6870774	מגדל שמס	לי"ר	רשות מקומית לי"ר	-	39138672			-

1.8.2 יזם פועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה ולי וסאם ולי אמל	מקצוע / תואר
			04-6870774	מגדל שמס	-	רשות מקומית	-	40523227			-
			04-6870774	מגדל שמס	-	רשות מקומית	-	39138672			-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה ולי וסאם ולי אמל	מקצוע / תואר	בעלים
			04-6870774	מגדל שמס	-	רשות מקומית	40523227				•
			04-6870774	מגדל שמס	-	רשות מקומית	39138672				•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה ולי וסאם ולי אמל	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Fahd29@gmail.com	04-6959605	0509005015	04-6870774	מגדל שמס ת.ד. 530		רשות מקומית	122328	033279670				•
Inf.horizon@gmail.com	04-6870229	0542404611	04-6870032	מגדל שמס		רשות מקומית	1261	036227775				•

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה חרמון
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון

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**

- 2.1.1 שינוי בתוואי דרך משולבת מס"305 והפיכתה לשביל (דרך להולכי רגל).
2.1.2 הקטנת קו בנין צדדי ל-0 מטר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי הוראות הבניה.
2.2.2 שינוי יעוד קרקע מדרך משולבת לשביל (דרך הולכי רגל) ומגורים ב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.338 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2106	0	2106	מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	A1-A2-A3	אזור מגורים ב
	11B	דרך מאושרת
	11C	שביל (דרך הולכי רגל)

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

4.1	שביל (דרך להולכי רגל)
	שימושים והוראות
	הדרך ישמש מעבר להולכי רגל בלבד ולא כדרך מוטורית.

4.2	מגורים ב
	שימושים והוראות
	הוראות סעיף זה לא משתנות והן ע"פ תוכנית ג/9858

4.3	דרך מאושרת
	שימושים והוראות
	הוראות סעיף זה לא משתנות והן ע"פ תוכנית ג/9858

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אתר	מס' ת.א שטח	גודל מרש' / מזער' / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	אפיונות (יח"ד לזוגם נטו)	תכנית (%) משטח ת.א השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי	
			מעל לכניסה הקובעת	מטה לכניסה הקובעת	שטחי בניה						סה"כ	מחמת לכניסה הקובעת	מחמת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מטה לכניסה הקובעת
איזור מגורים 3	A1	476	ע"פ תוכנית 98588/בתוקף							24 *	1+7 קומה מפולשת	0	0	0	0	0
	A2	265	ע"פ תוכנית 98588/בתוקף									0	0	0	0	0
	A3	35	ע"פ תוכנית 98588/בתוקף									0	0	0	0	0

- * הועדה מקומית תהיה רשאית לאשר העברת זכויות בניה מועל למפלס הכניסה או מתחת למפלס הכניסה.
- גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר.

08/09/2009

עמוד 10 מתוך 18

6.1 תנאים למתן היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית תכנית זו תכלול :-
מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתוח המגרש
בגבהים
סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדור, שטחי גנון נוי וחניה, עצוב
וחזות המבנים .

6.2 תשתיות

6.2.1 מים :

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

6.2.2 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.2.3 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

6.2.4 חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לכנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים 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'.

בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו.

בקו מתח עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35 מ' מציר הקו.

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1 מ'.

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3 מ'.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .

המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום

וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.2.5. אשפה:

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

6.3 חלוקה

- 1- תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 2- חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו (ע"פ סעיף 143) תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.4 רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.5 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח" לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.6 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.7 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8 חניה

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.
 כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

6.9 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה למגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10 כבוי אש

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

6.11 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.12 הוראות בדבר מי נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תחום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

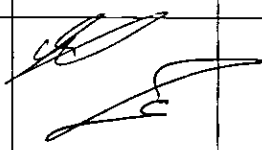
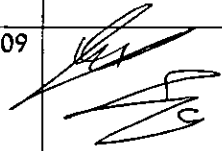

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער להתחלת ביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5-9-09			40523227 39138672	ולי וסאם ולי אמל	מגיש התוכנית
5-9-09			40523227 39138672	ולי וסאם ולי אמל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
5-9-09			40523227 39138672	ולי וסאם ולי אמל	בעלי עניין בקרע
5-9-09			033279670	אבו סאלח פהד	עורך התכנית

מועצה מקומית
מגידל שמש

9/9/09

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבו סאלח פהד , מספר זהות \033279670 מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/16823 ששמה שינוי בתוואי דרך משולבת והפיכתה לשביל(דרך להלכי רגל) (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 122328
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


אבו סאלח פהד
אדריכל
 חתימת המצהיר

5-9-09
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : גנ/16823

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבו סאלח מג'ד
מחמד ומועד
מוסמית חתימה 1261

1261
מספר רשיון

אבו סאלח מגד
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ 30-11-07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבו סאלח מג'ד
מחמד ומועד
מוסמית חתימה 1261

1261
מספר רשיון

אבו סאלח מגד
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.