

2006 קב"א"ת
 20-12-2010
 בית ק"ב
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/17495

שם תוכנית: שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: הגליל המזרחי
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="175 1067 710 1389" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' גנ/17495 הועדה הממוזנת לתכנון ובניה ההליטה ביום 17.3.11 לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="167 1687 582 1871" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תוכנית מס' גנ/17495 פורסמו בירחון התכנון והבניה מס' 6214 מיום 17.3.11</p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

חלקה 64 בשלמות הינה בבעלות מר סלמאן סעד, מגיש התכנית...
עפ"י המצב הקיים נפל בחלקו שיהיה

45 % משטח החלק מיועד למגורים
07 % מיועד לדרכים
03 % מיועד לשצ"פ
45 % מיועד לאיזור חקלאי.

הדרך המקומית והשכונתית החשובה שחוצה את החלקה הנ"ל, כדי ליצוד חיבור נוסף בעתיד בין שכונות, ולהוריד לחץ מדרך אזורית. התקבל בהבנה בבעל החלקה למרות שהתכנון לא יוצר את האיזון הנכון בין היעודים השונים.
בהתחשב בכך כי אחזקת הדרך שאושרה בחלקה הינה על חשבון בעלי הקרקע, וכל פיתוח רצוי שישירת יותר דיירים..
נקודה נוספת לציון היא שבאישור התכנית ינתן פתרון מידי ל-6-8 משפחות [כולל 2 יח"ד למגרש] וליותר מעשר משפחות לתקופת התכנון המתארת... וללא ספק פתרונות אלה יקלו על מאגר הדורשים והממתינים בטור למאגר המדינה ממגרשי השכונות לדיור למיניהם

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד למגורים בגוש 15580 חלקה 64	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
גנ/17495	מספר התוכנית		
6.099 ד"מ		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב ג	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
05.12.2010	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
- 240400 קואורדינטה X
754350 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שטח ממזרח לשוב שכונת מרג' עאסי מגאר, צפונית לשכונת ראס אלכביה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית מגאר בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מגאר שכונה מרג' עאסי רחוב 6 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15580	• מוסדר	• חלק מהגוש		64

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות				
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24.11.1994	4263	התכנית תותאם בהוראותיה לתכנית ג/6696 הגובלת.	שינוי +תוספת	ג/6696 ✓
27.12.2005	5474	מרקם שמור משולב התכנית צמודת דופן.	כפיפות	תמ"א 35 ✓
19.12.1995	4363	התכנית אושרה בועדה המחוזית בתאריך 2.07.08 בהתאם להוראות סעיף 9'ב' בתמ"א 22.	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית.	תמ"א 22 ✓
30.07.2007	5696	התכנית בתחום שטח המיועד לפיתוח הישוב	כפיפות	תמ"מ 2/9 ✓
29.06.2009	5971		תכנית גובלת	ג/13120

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	מסמך
05.12.2010	סאלח סאלח	סאלח סאלח	05.12.2010	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	מחייב	הוראות תכנית
05.12.2010	סאלח סאלח	סאלח סאלח	05.12.2010	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

מגיש התכנית 1.8.1											
דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / שם פרטי ובעל מקצוע	מקצוע / תואר
			6786185-04	מנאר 20128		לא רלוונטי	לא רלוונטי	2107556		סלמאן סעד	

1.8.1.1 יזם במועל											
דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / שם פרטי ובעל מקצוע	מקצוע / תואר
			6786185-04	כפר מנאר 20128		לא רלוונטי	לא רלוונטי	2107556		סלמאן סעד	לא רלוונטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / שם פרטי ובעל מקצוע	מקצוע / תואר
			6786185-04	כפר מנאר 20128		לא רלוונטי	לא רלוונטי	2107556		סלמאן סעד	לא רלוונטי

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מורד, שמאי, יועץ תנועה וכו'											
דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / שם פרטי ובעל מקצוע	מקצוע / תואר
Saleh53@bezeqint.net	04--6786762	0522792332	04-6786762	מנאר 5. ת.ד. 5066		17860	17860	50276823		סאלה סאלה	מהנדס אזרחי
Abugosh2@bezeqint.net	04-6781818		04-6781818	מנאר ת.ד. 5066		1142	1142	25859752		נבראן חטיב	מהנדס אזרחי ומורד

1.9 הגדרות בתכנית

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
לא רלוונטי	

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 התכנית

הרחבה נקודתית למגורים להקמת 16 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- | | |
|-------|---|
| 2.2.1 | לשנות ייעודם של חלק מהשטחים . |
| 2.2.2 | ייעוד שטחים נוספים לבניה , תוך ניצול מערכת דרכים קיימת. |
| 2.2.3 | לקבוע הנחיות ותנאים לפיתוח ובניה בתחום התכנית. |

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 6.099'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3240		2995	295	[בניה עיקרית]מ"ר	מגורים א
	16		16	בהתאם לתוכניות מאושרות	מס' יח"ד	

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	601-602	
שצ"פ	701	
דרכים	801	

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 ושימושי

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א. בתי מגורים	
ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים	
ג. מספרות ומכוני יופי	
ד. חנויות מזון וקיוסקים	
ה. חנויות מקורות	
4.1.2 הוראות	
א. תותר הקמת שני מבנים במגרש ששטחו מעל 600 מ"ר בתנאי שמירת 6.0 מטר ביניהם.	
ב. תותר בניה בקו בניה של אפס עם שכן ללא פתחים ובתנאי שמירת מרווח של 3 מ' במרווח צדדי ממול ובהסכמת שכן.	

4.2 שם ייעוד: דרכים	
4.2.1 שימושים	
א. ישמשו לדרכים למעבר רכב, לחנית רכב, למעברקווי תשתית עילית בכפוף לדיני התעבורה.	
ב. מיקום הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.	
ג.	
4.2.2 הוראות	
א. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באשור הועדה המקומית.	
ב. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באשור חברת חשמל לישראל ובאשור הועדה המקומית.	
ג. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים והסעות.	

שם ייעוד: שצ"פ	4.3
שימושים	4.3.1
ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.	א.
מתקני משחקים לילדים	ב.
מגרשי משחקים.	ג.
	ד.
	ה.
הוראות	4.1.2
לא רלוונטי	א.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מעלב מועע

יער	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת		שטח בניה ב אחוזים		אחוי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד כולל בתכנית	עפומת (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מקרקע	שירות	שטח בניה %	שטח בניה %						מספר קומות	מספר קומות		
מגורים	602,601	400 מ"ר	20%	80%	לא	לא	100	42%	16	4	12	4	4	3	3
					לא	לא				2 יח"ד למגורש מניסקלי		לא	לא	3	3
					לא	לא						לא	לא	3	3

* 1- סה"כ שטחי הבניה בכל יעד המגורים הינו 4050 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה :

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970.
- ד. הוועדה המקומית תהא רשאית לא לאשר מתן אישורים להתחברות לשירותים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.2 דרכים וחניות

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה [התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983] או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל /מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד(כא"מ)
20.00 מ'	"	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	"	ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך.
	3 מ'	ח. כבל. חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון.
	1 מ'	י. ארון רשת.
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4 היטל השבחה .

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.6 חלוקת משנה

- א. בחלוקת משנה צריך לשמור גודל מגרש מינימלי של 400 מ"ר וגישה ברוחב 4.0 מ' לפחות לכל מגרש.

6.7 תשתיות :ניקוז ותיעול:

ניקוז קרקע לבניה, יטופל כפי שתאשר הועדה המקומית.
 היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

ביוב:

א-המבנים בתחום התוכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב.

ב- הועדה המקומית רשאית להתנות קבלת טופס 4 בהתחברות למערכת ביוב קיימת ופעילה.

ג- הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

אספקת מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
 החיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

6.8 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.9

6.9 פיקוד העורף

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

6.10 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה בניית גדרות לאורך גבולות המגרשים הגובלים עם השצ"פ והדרך.
- ד. ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום.

1. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזוים יבטיח בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישיר או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. בתכנון דרכים ותניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויגשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.11 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.12 היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הבעלות של השצ"פ, תא שטח 701, לראשות המקומית.
- ב. תנאי למתן טופס 4 בניית גדרות לאורך גבולות המגרשים הגובלים עם השצ"פ והדרך.
- ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור המבנה למערכת ביוב מרכזית בישוב.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריטת תכנית חלוקה כנדרש בחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער למימוש התוכנית כ-15 שנים.	

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>סלמה</i>		2107556	סלמאן סעד	מגיש התוכנית
	<i>סלמה</i>		2107556	סלמאן סעד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>סלמה</i>		2107556	סלמאן סעד	בעלי עניין בקרקע
	<i>מועצה מקומית מניאר</i>			<i>מועצה מקומית מניאר</i>	
<i>5/12/15</i>	<i>סלמה</i>		50276823	סאלח סאלח	עורך התכנית

סאלח סאלח
מהנדס, מתכנן
ת.ד. 5 מניאר-20128
טלפקס: 04-6786782

סאלח סאלח
מהנדס, מתכנן
ת.ד. 5 מניאר-20128
טלפקס: 04-6786782