

2009307

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

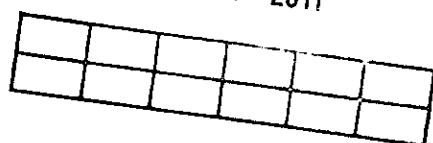
הוראות התכנית

תכנית מס': גע/מק/215

שינוי תקנוני מתכנית מפורטת ג/17260 – קיבוץ שמיר

ועדה מקומית גליל עליון
התקבל

13-04-2011



הצפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית גליל עליון אישור תכנית מס' גע/מק/215 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2008 ביום 13/3/11 יוסף ברוך אהרן ולנסי יו"ר ועדה מחוזית י"ר העדה	
הודעה על אישור תכנית מס' 215/1/11 פורסמה בלקוט המסומים מס' 60264 מיום 10-4-11	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית לאפשר הקטנה מקוו בנין שבתכנית ג/17260 ל-2 מ' באזורים בהם שטח שיעודו מגורים גובל עם שפ"פ או שצ"פ. בסמכות ועדה מקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תכנית מס' גע/מק/215

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התכנית	שינוי תקנוני מתכנית מפורטת – קיבוץ שמיר
	מספר התכנית	גע/מק/215
1.2	שטח התוכנית	699.36 דונם.
1.3	מהדורות	הגשה לועדה מקומית
	שלב	לא רלוונטי
	מספר מהדורה	אוקטובר 2010
	תאריך עדכון	שינוי תקנוני
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	ועדה מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	62 א (א)
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית	לא רלוונטי..
	בהתאם לתכנית ג/17260.	
1.6	יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק	לא
	בהתאם לתכנית ג/17260.	

1.7 מסמכי התכנית:

תחולה	קנ"מ	מס' עמודים	מס' גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט 17260/ג	מאושר	1: 2,500	1	10/2010	אדר' ראובן טרייבר	ועדה מקומית	אישור אוגוסט 2010
תקנון 17260/ג	שינוי לתקנון מאושר	11		10/2010	אדר' ראובן טרייבר	ועדה מקומית	אישור אוגוסט 2010

כל מסמכי התכנית 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 בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית									
מגיש התכנית	מקצוע / תואר		שם פרטי ומשפחה		מספר זהות		מספר רשיון		שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית
	קיבוץ שמיר		לא רלוונטי						
1.8.1.1 יזם בפועל									
יזם בפועל	מקצוע / תואר		שם פרטי ומשפחה		מספר זהות		מספר רשיון		שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית
	קיבוץ שמיר		לא רלוונטי						
1.8.2 בעלי עניין בקרקע									
בעלים	מקצוע / תואר		שם פרטי ומשפחה		מספר זהות		מספר רשיון		שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית
	מינהל מקרקעי ישראל								
1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'.									
דוא"ל		טלפון		פקס		טלפון		כתובת	
izrael@abt.co.il		04-6444036		04-6444039		04-6558211		א.ב.מתכננים העמקים, ק. יפעת 30069	

1.9 הגדרות בתכנית
בהתאם לתכנית ג/17260.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

- 2.1 מטרת התכנית:**
הקלה מקוו בנין באזורי מגורים הגובלים עם שפ"פ א/או שצ"פ.
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית:**
לאפשר בסמכות ועדה מקומית הקטנת קוו בניין של מגורים בגבול שפ"פ (שצ"פ) ל-2.0 מ'.
- 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:**
בהתאם ובכפוף למפורט בהוראות תכנית ג/17260.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

בהתאם ובכפוף למפורט בהוראות תכנית ג/17260.

4. יעודי קרקע ושימושים

בהתאם לתכנית ג/17260.

בהתאם ובכפוף לתכנית ג/17260.

מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/מרבי (דונם)	ייעוד	כל היעודים ע"פ תכנית מאושרת 17260/ג	בהתאם ובכפוף להוראות התכנית ג/17260							
					שטחי בניה (מ"ר) (1)						
					שטחי בניה סה"כ	מעל לבניסה הקובעת					
						עיקרי שרות					
אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (5)	מספר קומות	מטל לבניסה הקובעת	מטל לבניסה הקובעת	קדמי (2)	ציד- ימני (2)	ציד- שמאלי (2)	אחורי

17260/ג - (1) - (7).

באזורי מגורים הגובלים עם שפ"פ (שצ"פ) יותר קו בניין 2.0 מ' באישור הועדה המקומית. (8)

6. הוראות נוספות

בהתאם ובכפוף למפורט בהוראות תכנית ג/17260.

6.2 הוראות כלליות**6.2.1 איחוד וחלוקה :**

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 - 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 - 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
 - 1.4 החלוקה למגרשי מגורים המסומנת בנספח התנועה אינה מחייבת.
- 6.2.2 הפקעות :**
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 6.2.3 רישום :**
תוך שנתיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לאישור הועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 6.2.4 מבנים קיימים :**
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית המאושרת הקודמת לתוכנית זו, הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאים הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. בהרחבת מגורים קיימים במידה ולא תתאפשר הרחבת המבנה בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בתכנית זו תוך שמירה על קוי בנין, רשאית הועדה המקומית לאשר הקלה בקווי בנין בתנאי שהמרחק המינימלי בין מבנים לא יפחת מ-6 מטר.

6.2.5 תנאים לאישור וביצוע התכנית :

- תנאי מוקדם למתן היתר בניה למבנים חדשים מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית האב לאספקת המים ע"י משרד הבריאות והשלמת שדרוג מתקנים לטיפול במי שתיה ע"פ דרישות המשרד, וכן אישור תכניות כולל לביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ההרחבה (מגורים ב') תבוצע בשלבים, המעבר לשלב ב' יהיה לאחר מיצוי 50% משלב א' (כמסומן בתשריט).

- 6.2.6 תנאים להיתר בניה :
א. לא יינתנו היתרי בניה בהתאם לתכנית זו בתום 3 שנים ממועד אישורה, אלא לאחר שתוודא הועדה המקומית לתו"ב, לאחר קיום התייעצות עם משרד הבריאות ומינהלת הכנרת, שבוצע ההחלפה של 30% קוי ביוב שהחלפתם נדרשת עפ"י המפורט בנספח ביוב המהווה חלק ממסמכי התכנית.
ב. לא יינתנו היתרי בניה בהתאם לתכנית זו בתום 10 שנים ממועד אישורה, אלא לאחר שתוודא הועדה המקומית לתו"ב, לאחר קיום התייעצות עם משרד הבריאות ומינהלת הכנרת, שהוחלפו כל קוי ביוב שהחלפתם נדרשה עפ"י המפורט בנספח הביוב המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- 6.2.7 היטל השבחה :
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 6.2.8 חניה :
החניה בתחום התוכנית תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
תנאי למתן היתר בניה יהיה אבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, בתחום המגרש או בחניות מקובצות עפ"י תשריט תנועה וחניות המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- 6.2.9 עתיקות :
כל שטח התכנית הוא בתחום שטח עתיקות.
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 9.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 9.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- 9.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 9.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 9.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- 6.2.10 מרחבים מוגנים :
לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית.

6.2.11 כיבוי אש :

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

6.2.12 שיפוי :

יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ואו הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

7. ביצוע התכנית

בהתאם ובכפוף למפורט בהוראות תכנית ג/17260.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
יזם בפועל (אם רלבנטי)	ד"ר א. א. א.	57-000272-5		קמל מילר 12-4-2011	
בעלי עניין בקרקע					
עורך התכנית	ראובן טרייבר	ת.ז. 9262296 מס' רשיון: 71681	א.ב. מתכננים בע"מ	ראובן טרייבר - אדריכל רשיון מס' 71681 ת.ז. 09262296 6.4.11	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

בהתאם ובכפוף לתכנית ג/17260.

תצהירים

בהתאם ובכפוף לתכנית ג/17260.