

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' מג/מק-5/2010
שם תוכנית: שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4. לחוק תכנון ובניה שינוי ל-ת.ב.ע ג/10535 המאושרת.

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 80%; margin: 0 auto; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">ועדה מקומית מעלה הגליל</p> <p style="text-align: center;">זי"ר תכנית מס' <u>מג/מק-5/2010</u></p> <p style="text-align: center;">וועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p style="text-align: center;">בישיבה מס' <u>7/2011</u> ביום <u>25.7.11</u></p> <p style="text-align: center;">יו"ר הועדה</p> </div>	
יו"ר הועדה אד' אדם קולס קולמן	יו"ר הועדה אד' אדם קולמן
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' <u>מג/מק-5/2010</u></p> <p>פורסמה בעיתון <u>באתר</u> ביום <u>23.11.11</u></p> <p>ובעיתון <u>למאור</u> ביום <u>25.11.11</u></p> <p>ובעיתון מקומי <u>אום כאום</u> ביום <u>25.11.11</u></p>	
יו"ר הועדה אד' אדם קולמן	יו"ר הועדה אד' אדם קולמן
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תוכנית מס' <u>6349</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>1690</u></p> <p style="text-align: right;">ע"מ <u>28.12.11</u></p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>תכנית הוראות מעודכנת <u>2009</u> <u>09.11.2010</u></p> </div>	עמוד 1 מתוך 15

דברי הסבר לתוכנית

לצורך הסדרת בנייה קיימת בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף
62א(א)4. לחוק תכנון ובניה
שינוי ל-ת.ב.ע ג/10535 המאושרת.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מספר התוכנית

0.499 דונם

1.2 שטח התוכנית

מכלול תמאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 1/3/2011 , 15.11.11

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 4
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.
ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

222235 קואורדינטה X
768400 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מעלה יוסף

התייחסות לתחום הרשות
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

• חלק מתחום הרשות
עכו
עין יעקב
הרחבה
לי"ר
לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19899	• מוסדר	• חלק מהגוש	87	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19899	18418

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10535/ג	395

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/3/2000	י.פ. 4863	תכנית זו משנה את התכנית ג/ 10535 עפ"י המפורט בתכנית, וכל היתר הוראות של תכנית ג/10535 המאושרת ממשיכות לחול	• שינוי	ג/10535
9/7/2006	י.פ. 5550	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ג/9953. הוראות תכנית ג/9953 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ג/9953

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומות	אדרי זלסקה עוז	18.12.09	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומות	אדרי זלסקה עוז	18.12.09	ל"ר	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	kati@013.net.il	049997538	0544651448	04/9997538	עין יעקב ת.ד. 158	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	069215077	קטיה הירש	לי"ר
	kati@013.net.il	049997538	0522770106	04/9997538	עין יעקב ת.ד. 158	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	067354738	גבראל הירש	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	kati@013.net.il	049997538	0544651448	04/9997538	עין יעקב ת.ד. 158	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	069215077	קטיה הירש	לי"ר
	kati@013.net.il	049997538	0522770106	04/9997538	עין יעקב ת.ד. 158	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	067354738	גבראל הירש	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
kati@013.net.il	-04	לי"ר	04-6558211		מלון פלאזה, רח' כרמל, פינת חרמון			מ.מ.ג.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	• בעלים
kati@013.net.il	049997538	00522770106	04/9997538		עין יעקב ת.ד. 158	לי"ר	לי"ר	לי"ר	069215077	קטיה הירש	לי"ר	• בעלים
kati@013.net.il	049997538	00522770106	04/9997538		עין יעקב ת.ד. 158	לי"ר	לי"ר	לי"ר	067354738	גבראל הירש	לי"ר	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	זכויות	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
zlatka@012.net.il	04-9510207	052348172	04-9510207	04-9510207	זכויות 44, נהריה	לי"ר	לי"ר	82110	309700128	זלטה עוז	אדריכלית	• עורך ראשי
simri1@netvision.net.il	04-9965488	--050 5414507	04-9965488		גדידה	לי"ר	לי"ר	988		פריד סמרי	מו"דד מוסמך	• מו"דד

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
לי"ר	לי"ר

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**

הסדרת מצב קיים בפועל. שינוי קווי בניין במגרש, באזור הבנוי בלבד (עפ"י תשריט).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הקטנת קו בניין אחורי, מערבה מהכביש מס' 4. מ-5 מ' ל-2.21 באזור הבנוי (הקיים) בלבד. שינוי בגודל מגרש מנימלי ל-499 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	0.499 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					בהתאם ל-ג/10353.	מגורים א'

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד מורים א'
	1	

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.

3.2 טבלת שטחים

מ"ר		מ"ר		מ"ר	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר מוצע	מ"ר יעוד	מ"ר מ"ר	מ"ר מ"ר	מ"ר מ"ר	מ"ר מ"ר
499	499	100%	100%	499	499
100%	מורים א'	100%	מורים א'	499	מורים ג לפי *

* לפי מבא"ת.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
לפי השימושים המוגדרים בתכנית ג/ 10535 אזור מגורים ג' ו-ג/9953.	.א
הוראות	4.1.2
לפי הוראות תכנית ג/ 10535 אזור מגורים ג' ו-ג/9953.	.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

בתחום לג/10535.

מגורים א	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	הכסית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מתחת לקובעות הבנייה	מעל לקובעות הבנייה	מתחת לקובעות הבנייה	מעל לקובעות הבנייה						צדדי-ימני	צדדי-שמאלי			
1		499	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	9953/ג-1	9953/ג-1	בתחום ל-ת.ב.ע. ג/10353			5	3	3	לפי התשריט *	

* קווי בנין אחורי במגרש עפ"י תשריט-באיזור הבנוי.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה 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.

6.2 סטייה ניכרת

כל שינוי בקווי בנין, בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדישות אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
-	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
-	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
-	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה.
-	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אורירי מבודד (כא"מ).
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון

	1.0 מ'	י. ארון רשת
-	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרובה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4 פיקוד העורף

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

6.5 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות.

- 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 הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- 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 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

היתר בנייה למבני ציבור יתקבל לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך: 14.11.11	חתימה: ק. ה"ש א. ה"ש	שם: הירש קטיה הירש גבריאל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
תאריך: 14.11.11	חתימה: ק. ה"ש א. ה"ש	שם: אדר' זלטה עוז	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד: לי"ר	
תאריך: 14.11.11	חתימה: ק. ה"ש א. ה"ש	שם: הירש קטיה הירש גבריאל	יזם בפועל
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד: לי"ר	
תאריך: 14.11.11	חתימה: ק. ה"ש א. ה"ש	שם: הירש קטיה הירש גבריאל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תלפון ע"פ מס' העסקאות
82110
052-3482724
מ"ד: