

12.12.11
21/ 56962

הועדה המקומית לתכנון והבניה
"הגליל המזרחי"
יתקבל 19-12-2011
חתימת המקבל
מס' התיק

2009647

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/גמ/384/6129

שם תוכנית: הרחבת דרך 807 והסדרת דרכי השירות

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: הועדה המקומית "הגליל המזרחי"

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	חפקדה
<p>ועדה מקומית "גליל מזרחי"</p> <p>אשר תכנית מס' 384/6129/41</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>ביטוח מס' 9/11 מיום 30.11.11</p> <p>טמנ"ל תכנון יו"ר הועדה</p>	
<p>הודעה בדבר אישור תכנית מס' 6347</p> <p>פודסמה בילקוט והוסטומיה מס' 1621</p> <p>מיום 25.12.11</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו בסמכות הועדה המקומית
הרחבת דרך 807 וחסדרת דרכי השירות

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חרחבת דרך 807 והסדרת דרכי השירות
מספר התוכנית	מספר התוכנית	מק/גבו/6129/384
שטח התוכנית	שטח התוכנית	כ- 44.78 דונם
מהדורות	שלב	• מתוך תוקף
	מספר מהדורה בשלב	6
	תאריך עדכון המהדורה	12/11/11
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן
	למי סעיף בחוק	62 א (א) 3
	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הועדה המקומית הגליל המזרחי

קואורדינטה X 240550
קואורדינטה Y 753920

1.5.2 תיאור מקום המקום נמצא מזרחית למגיאר גוש 15609 חופפת וגובלת בתכנית ג/ 6129 המאושרת

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית הגליל המזרחי

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות 0

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מגיאר

שכונה לייר
רחוב לייר
מספר בית לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15609	מוסדר	חלק מהגוש	56, 55	2,3,5,7,12,17,19
		.		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17.12.89	3784	תכנית זו גובלת בתכנית 6129 /ג	•כפוף	6129/ג
		תכנית זו גובלת בתכנית 2842 /ג	•כפוף	2842/ג
22.05.85	150	תכנית זו גובלת בתכנית 850/ג	•כפוף	850/ג
24.02.99	4731	תכנית קווי בנין	•כפוף	מק/גמ/ 8300 / 205

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מנחה				12/11/11	א. פאהום	א. פאהום	
תשריט התוכנית	מנחה	1:1250			01/11/11	א. פאהום	א. פאהום	
נספח תנועה	מחייב	1:500			30/12/99	א. פאהום	א. פאהום	

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גו"ר / חלקתי	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
		6781058		6786333	ת.ד. 3, מב"א 14930	מס' תאגיד	רשות מקומית מועצה מקומית מב"א		שם פרטי ומשפחה			שם פרטי ומשפחה	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
	6781038		6786333	ת.ד. 3, מב"א 14930	מס' תאגיד	רשות מקומית מועצה מקומית מב"א		שם פרטי ומשפחה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
	6781038		6786333	ת.ד. 3, מב"א 14930	מס' תאגיד	רשות מקומית מועצה מקומית מב"א		שם פרטי ומשפחה		שם פרטי ומשפחה	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
	8513054		8513050	ת.ד. 33717, רחפה 31336	מס' תאגיד	רשות מקומית ה. פארום	38775	שם פרטי ומשפחה		שם פרטי ומשפחה	15941822

1.8.5 מודד התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
	8513054		8513050	ת.ד. 33717, רחפה 31336	מס' תאגיד	רשות מקומית ה. פארום	983	שם פרטי ומשפחה		שם פרטי ומשפחה	26310748

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

הסדרת חיבורים לדרך אזורית ויצירת חיבור מגרשי מגורים מצפון ואזור התעשייה מדרום לדרך שרות הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לדרך ע"פ סעיף 62 א (א) 3 בסמכות ועדה מקומית ע"ח שטח ציבורי מדרום

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת שטחים לצרכי ציבור כמפורט לדרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם		44.78 דונם			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
שצ"פ	מ"ר	3390	340 מינוס	3050	--
דרכים קיימות/ מוצעות	מסי יחייד	לייר			
	מסי יחייד	לייר	33050	340 פלוס	33050
שטח פרטי פתוח	מ"ר	8340		8340	
	מסי יחייד	לייר			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 תאי שטח	
תאי שטח	יעוד
תאי שטח כפומים	דרך קיימת
	דרך מוצעת
	שפייפ
	שציפ

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					
מצב מוצע			מצב מאושר		
מ"ר	מ"ר	יעוד	מ"ר	מ"ר	יעוד
73.8	33050	דרך קיימת	73.8	33050	דרך קיימת
0.8	340	דרך מוצעת	7.6	3390	שציפ
18.6	8340	שפייפ	18.6	8340	שפייפ
6.8	3050	שציפ			
100	44780	סה"כ	100	44780	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרכים
	שימושים – ישמשו למעבר:
.1	כלי רכב והולכי רגל
.2	מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה
	הוראות
.1	הוראות בניה
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

4.2	שם ייעוד: שצ"פ
	הוראות
	הוראות בניה
	על פי הוראות תוכנית ג/ 6129

4.3	שם ייעוד: שפ"פ
	שימושים – גינון, גישה למגורים בתנאי רכישת קרקע ע"י בעלי מגרש המגורים הצמוד ובהתאם לתכנית המאושרת
	הוראות
	לא ינתן שימוש שאינו תואם לתכנית המאושרת
	מגרשי השפ"פ יוצמדו ויסומנו בהתאם למגרשי המגורים אליהם הם מוצמדים. לא יתאפשר שימוש בשפ"פ ודרך גישה ללא רכישת השפ"פ ע"י בעל המגרש הסמוך

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מסר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות ליום (יח"ד)	מספר יח"ד	אזורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מוניט/מזערי/מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
								שטחי בניה	שטחי שרת	שטחי עסקי			
		מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל
		מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל

* ל"ר

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים וחניות**

לביצוע כל חיבור לכביש השרות - אישור תכנון מפורט והסדרי התנועה לחוות דעת מהנדס הוועדה/מפקח התעבורה המחווי. לא תבוצע כל עבודה חדשה בתחום דרך 807, אלא לאחר אישור מ.ע.צ חכי' הלאומית לדרכים בישראל.

6.2 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה -- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג.

ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איטור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'.

בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים (כבלים אוויריים) 2.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ'

בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ'.

מוחקוזה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'

מוחקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא כמרחק הקרוב מ- 3.0 מ' מוכבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' מוכבלי מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מוחברת חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.3 הוראות בנושא עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבניוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להותיר שינויים כאמור ובלבד של יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהא חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.4 היטל השבחה
<p>א. חוועד 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.</p>
6.5 הפקעות לצרכי ציבור
<p>א. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' של חוק תכנון ובניה וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יועברו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>
6.6 חלוקה ורישום
<p>א. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מנחה, גדר וחפץ.</p>
6.7 עיצוב אדריכלי
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכ"ו, כולל שלבים מוינימליים לבניית המבנים – לאשור הוועדה המקומית. ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
6.8 פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p>
6.9 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית.

6.10 פיתוח תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של ל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.11 מים

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

6.12 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה – חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס מועצה מקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה – הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס מועצה מקומית.

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס מועצה מקומית.

תברואה:

סידור טילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות וזמקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.13 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.14 אתר עתיקות מוכרז

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשיעור רצון מהנדס מועצה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

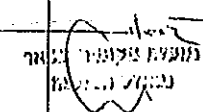
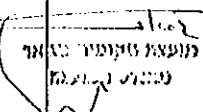
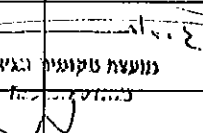
6.16 שפ"פ
שטח שפ"פ יחולק בהתאם למגרשי המגורים הסמוכים בחלק הצפוני של הכביש ויוסדר ע"י תכנית איחוד וחלוקה.

6.17 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 ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו המתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסוכנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית – זמן משוער לבצוע התוכנית הוא כ- 10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
				מ. מ. מגיאר	
				מ. מ. מגיאר	יום במועל (אם רלבנטי)
				מ. מ. ג	בעלי עניין בקרקע
				מ. מ. מגיאר	
				פרטיים	
		ר. פארוני ושות' שות' הולסיים בניג רח' עקים 14 רח'ה טל: 04-8913050/1/2 פוסט 04-8913054		איהאב פאהום	עורך התכנית