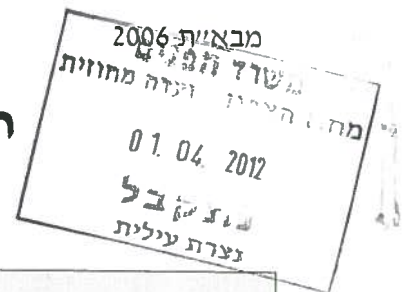


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/גמ/387/8764

שם תוכנית: שינוי תכנית בינוי והסדרי תנועה לתח"ד ב מג'אר

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית "גליל מזרחי" אשור תכנית מס' <u>מק/גמ/387/8764</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>2/11</u> מיום <u>28.3.11</u> יו"ר הועדה <u>יו"ר תכנון</u>	ועדה מקומית "גליל מזרחי" הפקדת תכנית מס' <u>מק/גמ/387/8764</u> הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' <u>8/10</u> מיום <u>18.10.10</u> יו"ר הועדה <u>יו"ר תכנון</u>
הודעה בדבר אישור תכנית מס' <u>6423</u> פורסמה בלשון התכנון מס' <u>4341</u> מיום <u>30.5.12</u>	הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' <u>6178</u> פורסמה בלשון התכנון מס' <u>1757</u> מיום <u>23.12.10</u>

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי תכנית בינוי והסדרי תנועה לתח"ד ב
מג'אר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מק/גמ/387/8764

מספר התוכנית

4.487 ד'

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 10/08/2010

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן
להוציא היתרים או הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

237900	X קואורדינטה
751900	Y קואורדינטה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

נפה
יזרעאל

יישוב

שכונה ל"ר

רחוב לי"ר

מספר בית לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15629	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

	גושים ישנים	1.5.6
מספר גוש ישן	מספר גוש	
		ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8764/ג	• כפיפות	התכנית משנה את הבינוי בלבד	4624	02/03/98

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	20	ל"ר	10/08/2010	עבד שעבאן	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	ל"ר	1	10/08/2010	עבד שעבאן	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1: 250	ל"ר	1	10/08/2010	עאטף עאלם	ועדה מקומית	
נספח תנועה	מחייב	1: 250, 1: 500				ח.פאהום ושות' בע"מ	ועדה מקומית	

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

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

1.8.1 מוגיש התוכנית

גוש/ חלקות(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל"ר		050-2691910		ת.ד. 5250 מג'אר מיקוד 20128	ל"ר	ל"ר	ל"ר	5480314	כאמל סרחאן	ל"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-2691910		ת.ד. 5250 מג'אר מיקוד 20128	ל"ר	ל"ר	ל"ר	5480314	כאמל סרחאן	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-2691910		ת.ד. 5250 מג'אר מיקוד 20128	ל"ר	ל"ר	5480314	כאמל סרחאן		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• עורך ראשי
abedsh@barak.net.il	04-6411598	050-5364345	04-6519506	ת.ד. 640 טורטאן 16950	ל"ר	ל"ר	33449	055227102	עבד שעבאן	אדריכל תואר	
	046702523	0505373967	046702523	ת.ד. 1027 דבוריה מיקוד 16910	ל"ר	ל"ר	783		נאאר שוכאת	מודד מוסמד	• מודד
fahoum@kfahoum.co.il	048513054		048513050	ת.ד. 33717 ח'יפה 31336					ח.פארום ושות' בע"מ	מהנדס תחבורה	• יועץ תחבורה

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**

. שינוי הבינוי המאושר עפ"י תכנית ג/8764. לפי סעיף 62 (א) (א) (5) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בינוי והסדרי תנועה (כניסה ויציאה) לתח"ד קיימת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.487 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט מתארי	הערות
תחנת תדלוק	מ"ר	560	0	560	

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		ל"ר		תאי שטח	יעוד
				1	תחנת תדלוק
				100,101	דרך מאושרת

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		יעוד	↑		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר				אחוזים	מ"ר
61.67%	2767	תחנת תדלוק	↑		61.67%	2767
38.33%	1720	דרך מאושרת			38.33%	1720
100%	4487	סה"כ			100%	4487
						שטח לתחנת תדלוק ומסעדה
						דרך מאושרת
						סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: תחנת תדלוק

4.1.1 שימושים

א.

כמו תחנת תדלוק ומסעדה בתכנית ג/ 8764 המאושרת

4.1.2 הוראות

א.

כמו תחנת תדלוק ומסעדה בתכנית ג/ 8764 המאושרת

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת

4.1.1 שימושים

ב.

תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

4.1.2 הוראות

ב.

ל"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

הכל לפי הוראות תכנית ג/ 8764										תחנת תדלוק																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
1										תחנת תדלוק																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	משיטח תא (השטח)	צפופות (יחיד/ד"ר)	מספר יחיד/ד"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
				מתחת	מעל	הקובעת	לכניסה							מזערי/מרב	הקובעת	שטחי בניה סה"כ	מזערי/מרב				מזערי/מרב	מזערי/מרב																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
																							מתחת	מעל	הקובעת	לכניסה	מזערי/מרב	מזערי/מרב	מזערי/מרב	מזערי/מרב	מזערי/מרב																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

6. הוראות נוספות

6.1. כללי

כל ההוראות של תכנית ג/8764 תקפות

6.2. תכנית בינוי

- א. הבינוי המצויין בנספח בינוי הוא בינוי מנחה.
- ב. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים מתכנית הבינוי המוצעת במסגרת הקלה לפי סעיף 147 לחוק.

6.3. היטל השבחה

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

6.4. תשתיות

6.4.1 מים :

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

6.4.2 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4.3 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.4.4 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 חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח 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 הועדה 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.

מחיל הקיצוני	מציר הקו	
3.00 מ'	----	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
2.00 מ'	----	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד וכבלים אוויריים
5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
-----	20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
-----	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
1.0 מ'	----	ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
3.00 מ'	----	ו. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.
- 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
- על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשס"ג – 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי להוצאת היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התקפות.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.6. 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.

6.7. פיקוד העורף.

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

6.8 . כיבוי אש:

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה

תאור שלב

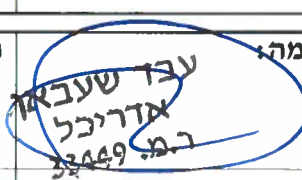
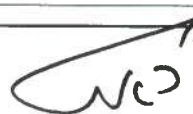
מספר
שלב

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: כאמל סרחאן	חתימה: 	תאריך:
עורך התוכנית	שם: עבד שעבאן	חתימה:  עבד שעבאן אדריכל ר.מ. 33449	תאריך: כאמל
יזם בפועל	שם: כאמל סרחאן	חתימה: 	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: כאמל סרחאן	חתימה: 	תאריך: