

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מישרד הפנים
ועדה מחוזית
מחוז הצפון
04.07.2002
נתן יקוב
מצד עליית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19362

שם תוכנית: מגרש 396 – גבעת אבני

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: הגליל התחתון
סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="347 1061 785 1233" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 9562 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	
<div data-bbox="188 1415 705 1655" data-label="Text"> <p>מישרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 130 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 5.6.02 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון יו"ר תועד מחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להסדיר מצב הקיים בפועל ולהתאים את התכנית למציאות של יחידת מגורים
החורגת מתחום קוי הבניה המאושרים בתכנית מס' ג/8097.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגרש 396 - גבעת אבני

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

19362/ג

מספר התוכנית

0.75 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

06-12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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 מרחב תכנון מקומי גליל תחתון**

קואורדינטה X 241,350
קואורדינטה Y 742,375

1.5.2 תיאור מקום גבעת אבני**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. הגליל התחתון בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה

כנרת
גבעת אבני

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

מגרש 396
הסביונים
32

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15223	מוסדר	חלק מהגוש	54	36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8094/ג	396

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8094/ג	שינוי		4765	9/6/99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' ברוך שמיר	06-12	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ברוך שמיר	06-12	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המנחים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית														
גוש / חלקה (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם / שם האגיד / שם	רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5252355		הסבינונים 32, גבעת אבני, 15227				שמואל שטרית	022421085				

1.8.2 יזם בפועל													
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם / שם האגיד / שם	רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5252355		הסבינונים 32, גבעת אבני, 15227				שמואל שטרית	022421085				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם / שם האגיד / שם	רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichmum@mimi.gov.il	04-6558839		04-6558211	ת.ד. 580, נצרת 17000, עליה,						מנהל מקרקעי ישראל			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם / שם האגיד / שם	רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	עורך התוכנית	מודד
baruch-sh@imh.org.il	04-9898920	052-4471103	04-9896017	קבוץ משמר העמק 19236				36514	55000798	ברוך שמיר	אדריכל			
Maheed48@netvision.net.il	-	054-4603011	04-6779779	כפר מנר 25105	התנדסה אורחית			537		שליסלברג גדי	מודד מוסמך			

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	אזור המיועד לבניית בתי מגורים חד משפחתיים.
דרך מאושרת	שטח קיים/ מאושר למעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניות, תשתיות וגינון.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קו בנין ע"פ הקיים בשטח והגדלת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הקלה בקווי בניה קדמי ואחורי עפ"י המסומן בתשריט.
- הגדלת זכויות בניה ל 60% משטח המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.75 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	320		100+	220 עיקרי	מ"ר	מגורים א'
	עיקרי					
	58		18+	40 שרות		
	שרות					
	1 יח"ד		-	1 יח"ד	מס' יח"ד	
	378		118+	260	סה"כ	

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.

4	יעודי קרקע ושימושים
----------	----------------------------

מגורים א'	4.2
שימושים -	4.2.1
ע"פ הוראות תכנית ג/8094 בתוספת אחוזי בניה למגרש 396	
הוראות -	4.2.2
הכל עפ"י הוראות תכנית מס' ג/8094 בתוספת אחוזי בניה למגרש 396 ובהקלה לקוי בניה קדמי ואחורי	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי בתשריט	כמומך בתשריט	כמומך בתשריט	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמומך בתשריט	כמומך בתשריט	כמומך בתשריט	1	2	לפי א/8094	220 (35%)	2	1	60%	378 מ"ר	לפי א/8094	לפי א/8094	58 (1.0%)	320 (50%)	630	1	מגורים א'		

ניתן להעביר שטחי בניה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות הוועדה המקומית.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאי למתן היתרי בניה**

1. תוכנית הבינוי והפיתוח תהא חלק מהבקשה להיתר בנייה. עפ"י הוראות תכנית ג/8094 פרק ו'- פיתוח, נטיעות וקירות גבול.
2. סידור סילוק האשפה, פינוי פסולת הבניה ועודפי עפר יוגדרו וייקבעו בתאום הרשות המקומית ועפ"י הוראות תכנית ג/8094

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 הוראות בנושא עתיקות

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.4 ביוב ניקוז אספקת מים וסידורי תברואה.

1. בהתאם להוראות ג/8094 פרק ז'

6.5 אשפה

בהתאם להוראות ג/8094 פרק ו"2

6.6 פיקוד העורף

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

הוראות בנושא חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל.
איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.0 מ'
קו מתח עליון עד 160 ק"ו: (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
קו מתח על 400 ק"ו: (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התוכנית תבוצע בשלב אחד.

7.2 מימוש התוכנית

תוקף התוכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: _____		שם: _____	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: _____		שמואל שטרית תאגיד/שם רשות מקומית: _____	
תאריך: 20/6/12		שם: _____	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513363358		אדרי ברוך שמיר תאגיד: _____ שמיר מתכננים בע"מ	
תאריך: _____		שם: _____	יזם בפועל
מספר תאגיד: _____		שמואל שטרית תאגיד: _____	
תאריך: _____		שם: _____	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____	
תאריך: _____		שם: _____	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____	
תאריך: _____		שם: _____	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003

(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ו?		
		אם כן, פרט		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ג'ורג' שאר (שם), מספר זהות 55000798,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 19362/ג ששמה מגזל 396 - אג'ד - אג'ו (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אג'ניטור - מגזל 396 מספר רשיון 36514.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ברוך שמייר אורניכל
 מס' רישום 02000
 טל 00600000
 חתימת המצהיר

20/6/12
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.