

אוסף 11/4
אוסף 1/12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוזית
מבואות 2006
11-09-2011
נ. זקבל
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19363

שם תוכנית: מגרש 466 - גבעת אבני

משרד הפנים
ועדה מחוזית
25.01.2012
נ. זקבל
נצרת עילית

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 19363 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 19363 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>
---	---

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19363 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25.1.2012 לאשר את התכנית יוסף זקבל מנהל מינהל התכנון</p>	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תוכנית מס' 19363 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 18.5.11 לחפיקי ארץ התכנית יוסף זקבל יו"ר הוועדה המחוזית</p>
--	---

--	--

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 ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 466- גבעת אבני

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ימורס
ברשומות

19363/ג

מספר התוכנית

0.69 ד'

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

06-04-10 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ימורס
ברשומות

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

כן ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל תחתון
		קואורדינטה X	241,400
		קואורדינטה Y	742,550
1.5.2	תיאור מקום	גבעת אבני	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. הגליל התחתון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	כנרת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	גבעת אבני
		שכונה	מגרש 466
		רחוב	אלון
		מספר בית	37

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15210	מוסדר	חלק מהגוש	110	114

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
466	8094/ג

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	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי ברוך שמיר	06-04-10	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי ברוך שמיר	06-04-10	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 עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקות(')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-8314280		אלון 37, גבעת אבני	תאגיד			060725553		

זים בפועל 1.8.2										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-8314280		אלון 37, גבעת אבני	תאגיד			060725553		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקום מגורים
tzafonichnun@mimi.gov.il	04-6558839		04-6558211	ת.ד. 580, גזרות 17000, עלית						ישראל

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

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
baruch-sh@imh.org.il	04-9898920	052-4471103	04-9896017	קבוץ משמר העמק 19236	שמיר מתכנתים	36514	55000798	ברוך שמיר	אדריכל	
Maged48@netvision.net.il	-	054-4603011	04-6779779	בפר מבר 25105	הנדסה אזרחית	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 – 0.69 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
		300	80+	220 עיקרי	מ"ר	מגורים א'
		עיקרי				
		42	2+	40 שרות		
		שרות				
		1 יח"ד	-	1 יח"ד	מס' יח"ד	
		342	82+	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

4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים -
	ע"פ הוראות תכנית ג/8094 בתוספת אחוזי בניה למגרש 466
4.2.2	הוראות -
	הכל עפ"י הוראות תכניות מס' ג/8094 בתוספת אחוזי בניה למגרש 466 ובהקלה לקוי בני קדמי ואחורי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי בשורת במשורת	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית מס'ח תא השטח (%)	צפיפות לדונם (מ"ר) נטו	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת							עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
בשורת במשורת	שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת	קדמי	1	2	לפי 8094/05	200 (55%)		1	60%	342 מ"ר	לפי 8094/05	לפי 8094/05	לפי 8094/05	לפי 8094/05	42 (8%)	300 (52%)	570	1	מגורים א'

• ניתן להעביר שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס כניסה בסמכות ועדה מקומית.

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

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרו, 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.

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.

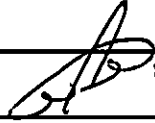
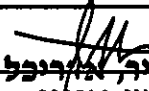

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התוכנית תבוצע בשלב אחד.

7.2 מימוש התוכנית

תוקף התוכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 16/8/11	חתימה: 	שם: יחיא שטרית	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 60725553	ג.א.	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 27/7/11	חתימה: 	שם: אדר' ברוך שמיר תאגיד:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	ברוך שמיר, מנהל מס' רישוי: 036514 טל: 04-9896017		
תאריך: 16/8/11	חתימה: 	שם: יחיא שטרית תאגיד:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 60725553	ג.א.		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	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 בבדיקה 'פרי-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) התשס"ג-2003

(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי 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 וכו'?		
		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 והחלוקה (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 בני שלמי (שם), מספר זהות 055000798, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 19363 א ששמה אגל 466 אגל אגל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אגל אגל אגל מספר רשיון 036514.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/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 שמיר, אדריכל
 מס' רישוי: 036514
 טל. 04-9896017
 שמיר מתכננים בע"מ
 ח.ב. 513363851
 חתימת המצהיר

27/07/11
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף 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 לחילופיו (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי 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: 19363 / 2

(בעת המדידה המקורית)

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

ש.מ. שרותי הנדסה ומדידה
כפר מכר 25105
נייד: 54603011
ע.מ. 4302114
חתימה

ש.מ. שרותי הנדסה ומדידה
כפר מכר 25105
נייד: 54603011
ע.מ. 4302114
חתימה

ש.מ. שרותי הנדסה ומדידה
כפר מכר 25105
נייד: 54603011
ע.מ. 4302114
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

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.