

תכנית מס'

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המזרחי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל 14-05-2012

חתימת המקבל

מס' התיק

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/גמ/405/13115

שם תוכנית: שינוי הוראות בינוי - כנסיית נין

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית "גליל מזרחי" אשור תכנית מס' 405/13115/מק/גמ הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 8/12 מעם 12.9.12 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית "גליל מזרחי" הפקדת תכנית מס' 405/13115/מק/גמ הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' 4/12 מיום 15.2.12 יו"ר הועדה</p>
<p>הודעה בדבר אישור תכנית מס' 405/13115/מק/גמ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6492 מיום 4.11.12 עמ' 771</p>	<p>הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 405/13115/מק/גמ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6439 מיום 28.6.12 עמ' 5009</p>

דברי הסבר לתוכנית

לצורך הגשת בקשה להיתר בניה ע"פ התכנון שבוצע להרחבת הכניסייה יש להגיש תוכנית זו לשינוי הבינוי מאחר ותוכנית ג/13115 קובעת בינוי מחייב שלא מתאים לתכנון הקיים אצלנו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שגיבוי תוראות בינוי-בנייה ניין</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
	<p>מספר התוכנית</p>		
	<p>2,896 מ"ד</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
	<p>• הפקדה</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
	<p>2 מספר מהדורה בשלב</p>		
	<p>20.04.2012 תאריך עדכון המהדורה</p>		
	<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
	<p>• כן</p>	<p>סוג התוכנית</p>	
	<p>• ועדה מקומית</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
	<p>• 62 א(א) סעיף קטן 5.9</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
	<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
	<p>• לא כולל איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
	<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל מזרחי
		קואורדינטה X	233075
		קואורדינטה Y	726300
1.5.2	תיאור מקום		מול מסגד כפר נין
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. בוסתאן אלמרגי
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות יהושעאל נין
		יישוב	ל.ר
		שכונה	ל.ר
		רחוב	ל.ר
		מספר בית	ל.ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17208	מוסדר	• חלק מהגוש	2	3,4,13,14,15,31,40
17200	מוסדר	• חלק מהגוש	--	21,22,25,26
17202	מוסדר	• חלק מהגוש	--	31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
13115/ג	• שינוי	בכפוף להוראות התוכנית מלבד הבינוי	5273	18.02.2004
13119/ג	• כפיפות	בכפוף להוראות התוכנית	5452	03.11.2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ח'דאד נביל	27.09.2011	1	20	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ח'דאד נביל	27.09.2011	1	ל.ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	ח'דאד נביל	27.09.2011	1	ל.ר	1:250	מחייב	נספח בינוי
	ועדה מקומית	גסאן מואוי	27.12.2011	1	ל.ר	1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה

27.09.2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 13

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

1.8.1 יזם התוכנית											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
17208/2	ל.ר	1539570978	ל.ר	04-9570978	ת.ד. 186 ירושלים	ל.ר	ל.ר	קיסטודיה די טרנסטה	ל.ר	קיסטודיה די טרנסטה	ל.ר

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
17208/2	ל.ר	1539570978	ל.ר	04-9570978	ת.ד. 186 ירושלים	ל.ר	ל.ר	קיסטודיה די טרנסטה	ל.ר	קיסטודיה די טרנסטה	ל.ר

1.8.2 יזם בפועל											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ר		1539570978	ל.ר	04-9570978	ת.ד. 186 ירושלים	ל.ר	ל.ר	קיסטודיה די טרנסטה	ל.ר	קיסטודיה די טרנסטה	ל.ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ר		1539570978	ל.ר	04-9570978	ת.ד. 186 ירושלים	ל.ר	ל.ר	קיסטודיה די טרנסטה	ל.ר	קיסטודיה די טרנסטה	ל.ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nabilarc@wall.a.com	1539570978	0522253049	04-9570978	ת.ד. 536 תרשיחא	ל.ר	ל.ר	100732	נבל חמד	023386709	אדריכל	עורך ראשי
--	04-9573138	ל.ר	04-9573138	ת.ד. 5315 תרשיחא	ל.ר	ל.ר	990	דבור סאפי	025888546	מועד	מועד

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
ל.ר.	ל.ר.
ל.ר.	ל.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**

- שינוי הבינוי המחייב המאושר בתוכנית ג/13115 ע"פ סעיף 62א(א) 5 לחוק
- שינוי בתכסית הבניה מ-25% ל- 27% ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בינוי מאושר בתוכנית ג/13119 ע"פ סעיף 62א(א) 5
- אשור בינוי חדש כבינוי לתוכנית וביטול הבינוי הישן

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.896 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	1140		0	1140	מ"ר	שטח
	10.8		0	10.8	מס' יח"ד	למוסדות דת

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
		10	שטח למוסדות דת
		30	דרך מאושרת
		20	שביל להולכי רגל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד
	מ"ר	מ"ר	
58.82	2,712	2,712	שטח למוסדות דת
39.45	1,819	1,819	דרך מאושרת
1.73	79	79	שביל להולכי רגל
100	4,610	4,610	סה"כ

מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	
58.82	2,712	שטח למוסדות דת
39.45	1,819	דרך מאושרת
1.73	79	דרך להולכי רגל
100	4,610	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: שטח למוסדות דת	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ תוכנית מאושרת מס' ג/13119 ותוכנית ג/13115	
הוראות	4.1.2
ע"פ תוכנית מאושרת מס' ג/13119 ותוכנית ג/13115	

שם ייעוד: דרכים	4.2
שימושים	4.2.1
ע"פ תוכנית מאושרת מס' ג/13119 ותוכנית ג/13115	
הוראות	4.2.2
ע"פ תוכנית מאושרת מס' ג/13119 ותוכנית ג/13115	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח הא השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	שטח למוסדות דת	
				מספר קומות	מספר קומות							מרחב מרחב מרחב	מרחב מרחב מרחב	מרחב מרחב מרחב				
3	3	3	3	3	3	3	27%			13115	13115	ע"פ מוסד דתי בתוכנית מס' ג/13115	עיקרי	שרות	עיקרי	2,712	20	

4
 424,
 6%
 76%
 57.5
 2011
 2011
 2011
 2011
 2011

6. הוראות נוספות

ע"פ תוכנית ג/13115 ותוכנית ג/13119 מלבד הבינוי

6.1 מים:

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

6.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז.

6.3 ביוב

תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

6.4 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 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	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* 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 החשמל¹.

לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון².

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. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח התוכנית ויסומן בהיתר הבניה.

6.6. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.

6.7. הוראות הג"א

לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר קבלת אישור מהנדס פיקוד העורף " אישור הג"א".

6.8. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי למתן היתר בניה.

6.9. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה תבטח מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.10. הריסת מבנים

תנאי למתן היתר בניה, הריסה המבנים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית.

6.10 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון ובניה, התשכ"ה – 1965.

6.11 פסולת

1. תנאי למתן היתר בניה, קיום פתרון קצה לטיפול בפסולת בנין/ גושית באישור מהנדס וועדה מקומית וע"י משרד הגנת הסביבה או גורם מוסמך מטעמו.
2. תנאי למתן תעודת גמר לפרויקט/בנין, אישור מהנדס וועדה מקומית בדבר מילוי כל התנאים הנוגעים לטיפול בפסולת גושית/בנין על פי הנדרש בהיתר הבניה.

6.12 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.
- על מבנים אלו יחולו החוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה

6.13 היתרי בניה

1. תכנית להוצאת היתר בניה תהיה בקני"מ 1:100 ותכלול התייחסות לתשתיות קיימות ועתידיות, תכנית פיתוח הכוללת מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, מסלעות וגדרות, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים, ביוב, חשמל וכו' פתרונות ניקוז, חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחמרי הגמר.
2. מהנדסת ועדה מקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבינוי, המחויבים מצרכים טכניים ותפעוליים של הפרוייקט, והמותרים בחוק ובתקנות

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תוכנית מפורטת	אישור הועדה המקומית
2	הוצאת היתר בניה	אישור תוכנית זו.

8. חתימות

תאריך: _____		חתימה: _____	שם: קוסטודיה די טרסנטה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: _____		תאגיד/שם רשות מקומית: _____		
תאריך: _____		חתימה: _____	שם: נביל חדאד	עורך התוכנית
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		
תאריך: _____		חתימה: _____	שם: קוסטודיה די טרסנטה	יזם בפועל
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		
תאריך: _____		חתימה: _____	שם: קוסטודיה די טרסנטה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		
תאריך: _____		חתימה: _____	שם: _____	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		
תאריך: _____		חתימה: _____	שם: _____	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		