

2014/2012

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 29-12-2014
 נתקבל
 נצרת עילית

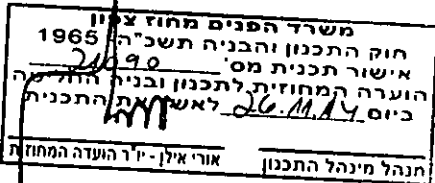
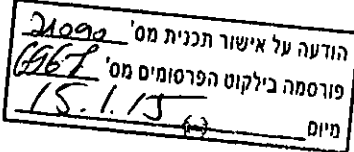
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21090

שם תוכנית: געתון - חילופי שטחים אזור מזרחי 13 מגרשים

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: חבל אשר
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

בגעתון מעוניינים לפתוח בתהליך שיווק מגרשי המגורים החדשים שאושרו בתב"ע האחרונה של הישוב ג/16252, על-מנת לאפשר צמיחה דמוגרפית וחזרה של בני הקיבוץ. בסיוע משרד השיכון החלו את התכנון המפורט של תשתיות המגרשים החדשים, מלבד מגרשים מס' 6-18, אותם מעוניינים בגעתון להרחיק מעט ממגרשי החברים. לפיכך התכנית הנוכחית מסיטה את המגרשים כ-4 מ' מזרחה, ללא שינוי נוסף בהוראות של התכנית ג/16252.

יעדי התכנית:

הסדרת יעודי קרקע בתחום התכנית ע"פ סעיף 62 א (א) (1) מבלי לגרוע מגודלם ומבלי לשנות את זכויות הבניה המאושרות בתכנית ג/16252 המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

געתון - חילופי שטחים אזור מזרחי 13 מגרשים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג/21090

מספר התוכנית

9.30 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

דצמבר 2014

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

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר

קואורדינטה X 220850
קואורדינטה Y 768000

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ געתון אזור מזרחי

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א. מטה אשר

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18329	מוסדר	חלק מהגוש		22,23,29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – לא רלוונטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/16252	שינוי	חילופי שטחים בתכנית מאושרת מבלי לשנות את שטחם ואת הזכויות בהם	י.פ. 6193	26.01.2011

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
14/8/2013	ועדה מחוזית	אדרי מיכל דור	2/2012	-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
14/8/2013	ועדה מחוזית	אדרי מיכל דור	2/2012	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
15/5/2014	פקיד היערות	אדרי נוף הדר רודין	10/2013	1	-	1:1,250	מחייב	נספח עצים בגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה 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 מניש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם התאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלור	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקתני
				קיבוץ געתון אגשי"ח	570007906	קיבוץ געתון ד.ג. אשתי 25130	04-9858411		04-9858413		

1.8.2 יום במעל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם התאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלור	פקס	דוא"ל
				קיבוץ געתון אגשי"ח	570007906	קיבוץ געתון ד.ג. אשתי 25130	04-9858411		04-9858413	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם התאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלור	פקס	דוא"ל
				רשות מקרקעי ישראל		חומון 2 נצרת עילית	04-6558211		04-6560521	
חוכר				קיבוץ געתון אגשי"ח	570007906	קיבוץ געתון ד.ג. אשתי 25130	04-9858411		04-9858413	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם התאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלור	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדרי' מיכל דור	028857639	110827	א.ב. מתכננים	511536575	ת.ד. 73 מגדל העמק 23100	04-6444036	052-4722789	04-6444039	Michal_d@abi.co.il
מודד	מודד דובי שלומי	51519718	609	דובי שלומי	51519718	הגעתון 16 נהריה 22400	04-9928253	054-4279979	04-9510476	talyas@netvision.net.il
אדרי' נוף	אדרי' נוף הדר רודין	033923293	135244	הדר רודין תכנון נוף	33923293	קיבוץ געתון, 25130	04-9859842	052-3744944	04-9859842	rudinhadar@gmail.com

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**

הסדרה של יעודי השטח מבלי לשנות את שטחם ומבלי לשנות את זכויות הבניה - בהתאם לתכנית ג/16252.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הסדרת 13 מגרשים באזור ההרחבה המזרחי (למגורים אי 2) ע"י איחוד וחלוקה וניוד שטחים ע"פ יעודי הקרקע ללא שינוי בשטחים ובזכויות ואיחוד וחלוקה בהסכמה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	9.30
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2,340	ללא שינוי	2,340	מ"ר	מגורים
		13		13	מס' יחיד	

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים				תאי שטח	יעוד
				6-18	מגורים א'2
				40,41	פרטי פתוח
				30	דרך מאושרת
				20	דרך מוצעת

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
69.14%	6.43	מגורים א'2		69.14%	6.43	אזור מגורים הרחבה
11.18%	1.04	פרטי פתוח		11.18%	1.04	פרטי פתוח
11.08%	1.03	דרך מאושרת		18.68%	1.83	דרך מאושרת
8.60%	0.80	דרך מוצעת				
100%	9.30	סה"כ		100%	9.30	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'2	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם להוראות תכנית ג/16252	
הוראות	4.1.2
בהתאם להוראות תכנית ג/16252	

שם ייעוד: פרטי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
בהתאם להוראות תכנית ג/16252	
הוראות	4.2.2
בהתאם להוראות תכנית ג/16252	

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
בהתאם להוראות תכנית ג/16252	
הוראות	4.3.2
בהתאם להוראות תכנית ג/16252	

שם ייעוד: דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
בהתאם להוראות תכנית ג/16252	
הוראות	4.4.2
בהתאם להוראות תכנית ג/16252	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחור	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות יח"ד לדונם (נסר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)		מס' תא שטח	יעד
	צידו- שפאלי	צידו- יפני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת	עיקרי	שטחי בניה		
בהתאם להוראות תכנית ג/16252																
															6-18	מגורים א'2
															40,91	פרטי פתוח
															30	דרך מאושרת
															20	דרך מוצעת

6. הוראות נוספות**6.1 מיס**

בהתאם להוראות תכנית ג/16252

6.2 ניקוז

בהתאם להוראות תכנית ג/16252

6.3 ביוב

בהתאם להוראות תכנית ג/16252

6.4 חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים – לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק בולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתן עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

6.5 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 איחוד וחלוקה

התכנית כוללת הוראות לחלוקה מחדש של מגרשים בהתאם למצויין בתשריט.

6.7 רישום

לתכנית תקפה הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.8 הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.9 תנאים לביצוע התכנית

בהתאם להוראות תכנית ג/16252

6.10. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ החוק.

6.11. חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד אישור התכנית.

6.12. פיקוד העורף

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

6.13. שירותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.14. מתקן תקשורת

מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.15. שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות הבאות:

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. ביצוע עבודות כריתה יהיה רק לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.
- ג. הזים יחוייב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.
- ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה לעת מתן אישורה הסופי של התוכנית.	
	כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנמלאו התנאים הרשומים בתכנית ג/16252 סעיף 3.4.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – 10 שנים.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	מיכל דור		דצמבר 2014
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	א.ב. מתכננים		511536575
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע באישור תחום מס' 13 סוראש מרתק מקרקע בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בקנאי שור-חיים מתואמת עם עמותת התנוון המוסמכות. לטעמי, לא לצרכי תכנון כלבד, אין בה כדי לחסות כל זכות לטעמי, לא לתכנית או לכל בעל עניין אחר. השטח התכנית כל עוד לא יוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים ביותר, דאיר וזמינותו זו לטעמי, לא תהיה חסמת כל בעל זכות בשטח חנוון ו/או כל רשות אחרת. כל דין.</p> <p>אשר ספק מוצחזח בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו חסכם ו/או חסכם אחרים, אין בחתימתנו על חתימת חכרה או חכרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשתן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה חסכם כאשור וע"י כל דין שכן תאגידנו ניתוח או ורק מוקבלת מבט תכנונית.</p> <p>תאריך: 29.12.2014 רשות מקרקעי ישראל - מיתב צפון</p>		
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: