

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "הגליל המזרחי"

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 14-11-2013

חתימת המקבל

מס' התיק

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/גמ/13661/417

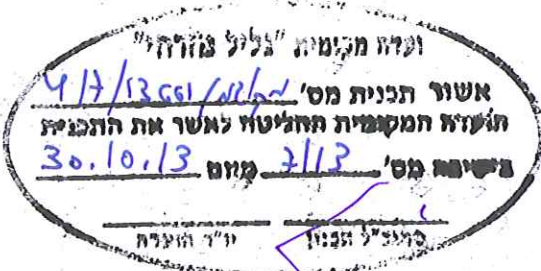
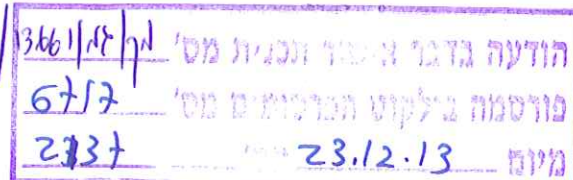
שם תוכנית: שינוי קו בנין, מתחם הספורט, שכונת בנימין

מחוז: צפון

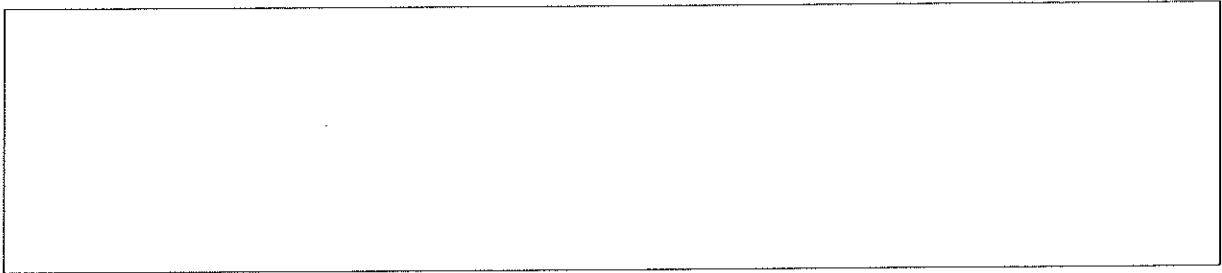
מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)
שם התוכנית שינוי קו בנין, מתחם הספורט, שכונת בנימין

מספר התוכנית
ממ/גמ/13661/417

1.2 שטח התוכנית
13.90 ד'

1.3 מהדורות
שלב תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 7.11.13

1.4 סיווג התוכנית
סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

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

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
• 62א(א) סעיף קטן 4 תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

קואורדינטה X 239450
קואורדינטה Y 733450

1.5.2 תיאור מקום מתחם הספורט, שכונת בנימין

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מו"מ כפר תבור

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר תבור

יפורסם ברשומות

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17213	מוסדר	חלק מהגוש		131

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19.3.09	5932	שינוי קו בנין, יתר הוראות התוכנית ממשיכות לחול	שינוי	13661/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יעל קווקרו- מלאכי	27/8/12		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	יעל קווקרו- מלאכי	26/8/12	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי אילן רטיג		1		1:100	מנחה-כל התכנון המוצג מחוץ לקו כחול הינו לצורך התמצאות והצגת השתלבות בתכנון שהוגש בהיתרי בניה, ואין לו כל מעמד או תוקף על פי תכנית זו.	נספח בינוי התוכנית

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

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

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	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6766732		04-6769991	15241 318 ת.ד.		מני"מ כפר תבור					

1.8.2 יזם בפועל:

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6766732		04-6769991	15241 318 ת.ד.		מני"מ כפר תבור					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע:

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				כפר תבור		מני"מ כפר תבור						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו:

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מורד אדר
Yael.kozokaro@gmail.com	04-9935299	050-7713725	04-9935299	ת.ד. 204 בית לחם הגלילית 36007				028975159		יעל קוזוקרו-מלאכי		
mate@netofam.co.il		052-2694954	04-6782595					697	056439219	מתני חן ציון		
		052-8392721	04-6769064	ת.ד. 436 כפר תבור				19691		אילן רטיג		

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 קו בנין הקבוע בתוכנית ג/13361 בשטח ספורט, על פי סעיף 62א.א(4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בנין בשטח ספורט מ-5 מ' ל-0 מ' עבור מחסן מתחת לבמה בלבד (כמופיע בתשריט).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	13.90
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				ע"פ תוכנית מאושרת ג/13661	מ"ר	ספורט ונופש

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
		1	ספורט ונופש
		2,3	דרכים

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	דונם	אחוזים	דונם
69.78	9.70	69.78	9.70
30.22	4.20	30.22	4.20
100	13.90	100	13.90
	יעוד		יעוד
	ספורט ונופש		ספורט ונופש
	דרכים		דרכים
	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: דרכים	
4.1.1 שימושים	
א. ע"פ תוכנית ג/13661	
ב.	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. ע"פ ג/13661	
ב.	
ג.	

4.2 שם ייעוד: ספורט ונופש	
4.2.1 שימושים	
ד. ע"פ תוכנית ג/13661	
ה.	
ו.	
4.2.2 הוראות	
ד. הנחיות מיוחדות ע"פ ג/13661 למעט קו בנין עבור מחסן מתחת לבמת הבריכה – 0.	
ה.	
ו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מגדל/מוצרי/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צנדי-שמאלי	צנדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה לקובעת	מפלס לכניסה לקובעת			
5/0	5/0	5	5	5	קדמי	מ"ר/אחוזים	13661/א	1	ספורט ונופש						

* קו בנין 0 עבור מחסן בלבד (מתחת לבמה)

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.2 ניקוז

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

6.3 ביוב

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

6.4 הוראות בנושא עתיקות

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 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח: 1, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.7 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.8 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.9 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 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.

מזר 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'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 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 החשמל⁽¹⁾.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות 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.

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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית מיידי

⁽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.