

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חא/מק/2012/24

שם תוכנית: הסדרת קו בנין מעפ' שדמי, בוסתן הגליל

לתיקון תוכנית
מס' חא/מק/2012/24
29-05-2015
לטיפול לדיניה לייזק

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חבל אשר אישור תכנית מס' חא/מק/2012/24 בנועדה המקומית לחליטה אשר את התוכנית בישיבה מס' 201308 בתאריך 27.12.13 מנכ"ל תכנון מרדכי חגית הממוחזרת</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' חא/מק/2012/24 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

לגליזציה לבית מגורים קיים, הסדרת קו בנין אחורי מזרחי, קו בנין 0 במקום 3.0 מ', באיזור הבית הקיים בלבד, בשאר הכיוונים 5.0 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת קו בנין משפ' דמי בוסתן הגליל	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
24/מק/2012/חא	מספר התוכנית		
1,999.63 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
5.2015	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
לא רלוונטי	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 חבל אשר

קואורדינטה X 761-520
קואורדינטה Y 207-764

1.5.2 תיאור מקום בוסתן הגליל

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ועדה מרחבית חבל אשר

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות צמון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית בוסתן הגליל יישוב

יפורסם ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית
לי"ר
לי"ר
לי"ר**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19966	מוסדר	חלק מהגוש	45	69,71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/4359	שינוי	השינוי הוא רק בקווי הבניין שאר ההוראות בהתאם לתכנית מאושרת.	3051	03.05.1984
ג/11043	שינוי	השינוי הוא רק בקווי הבניין שאר ההוראות בהתאם לתכנית מאושרת.	5099	04.08.2002
ג/1682	שינוי	השינוי הוא רק בקווי הבניין שאר ההוראות בהתאם לתכנית מאושרת.	2088	06.02.1975
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 3/ב/34	5606	18.12.06

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי אביבה רוטביין	23.07.14	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	חוראות התוכנית
		אדרי אביבה רוטביין	23.07.14	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי אביבה רוטביין	23.07.14	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי

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 החוראות על התשריטים.

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
לי"ר	לי"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 קווי בנין לצורך הסדרת המבנה הקיים בשטח- לגלוציה לבית מגורים קיים והקטנת גודל מגרש מינימאלי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הסדרת קווי בנין: קו בנין אחורי מזרחי 0 במקום 5.0 מ' באיזור המבנה הקיים בלבד, ו-5 מ' לכיוון שכן ממזרח. שאר הכיוונים ללא שינוי מהתביע המאושרת. הקטנת גודל מגרש מינימאלי ל-1,377 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.99 דונם
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	150	0	150	לי"ר	ללא שינוי
	יח"ד	1	0	1	לי"ר	ללא שינוי

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	100	מגורים ומשקי עזר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	200,201	דך

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	יעוד	מ"ר	יעוד
68.86%	אזור מגורים ומשקי עזר	1377.14	מגורים ומשקי עזר
31.13%	דך	622.49	דך
100%	סה"כ	1999.63	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ומשקי עזר	
4.1.1 שימושים	
א. לפי תכנית ג/4359.	
ב. בהתאם לתכנית ג/11043.	
4.1.2 הוראות	
א.	
ב.	

4.2 שם ייעוד: דרך	
4.2.1 שימושים	
א. לפי ג/4359.	
ב.	
4.2.2 הוראות	
א.	
ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי- מזרחי (1)	דרומי	צדדי- צפוני (1)	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית מ"ש (%)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה אחוזים			גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוי
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	עיקרי שרות			
5	5	3	5	5	11043 / 21	4359 / ג	לפי תכנית מאושרת ג/4359							1377	100	מגורים ומשקי עזר	

(1) באיזור הבית הקיים בלבד יהיה קו בניה 0.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3. חניה

מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.
 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5. כיבוי אש

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6. סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה

- א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח(להלן).
 ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.
 כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר המוסדר.
 כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

6.7. תכנית פיתוח

- כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקניימ 250 : 1, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת הכניסה.
 תכנית הפיתוח:
 א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.
 ב. תכלול את מיקום צובר הגז (באם הינו מבוקש).
 ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מיזותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.
 ד. התכנית תאושר ע"י מהנדס המועצה.
 ה. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול: מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר וצבע משני צידיה.
 ו. תכנית הפיתוח תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס המועצה.

6.8 הנחיות סביבתיות

- א. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.
- ב. כתנאי למתן היתר, במקרה שהמבנה/ים הקיימים בנויים אסבסט, תבוצענה כל עבודות הפירוק / ההריסה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוחו.

6.9 תשתיות – חובת התוויה תת קרקעית

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו בהתוויה תת – קרקעית. לא יעברו קווי תשתית עיליים.

6.10 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
החיבור לרשת יהיה בתאום עם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המים ברשות המקומית.

6.11 ניקוז**הוראות לניקוז משמר נגר**

א. כללי.
התכנון המפורט של הניקוז יערך תוך נקיטת אמצעים לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם לתמ"א 4/ב/34.

ב. בשטחי בניוי.
השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.12 מבנים להריסה

הקירות המסומנים בתשריט להריסה ייהרסו ע"י יזמי התכנית.
על היזמים להגיש לועדה המקומית תכנית בקשה להיתר להריסתם.
ההריסה תבוצע על חשבון היזמים ובהתאם לדרישות המועצה המקומית.
במידה וקיימים מבנים מאסבסט, באחריות יזם התכנית לתאם מראש פירוק המבנים ו/או הריסתם בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיו.

6.13 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב הקיימת, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.14 תנאים להיתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה הינו אטימת הפתחים בקו בניין 0.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא מידי מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: לימור שדמי ת.ז. 058315961	חתימה: לימור שדמי	תאריך: 5.2015
	שם: תמיר שדמי ת.ז. 056419781	חתימה: תמיר שדמי	
עורך התוכנית	שם: אדר' אביבה רוטבין ת.ז. 055299051	חתימה:	תאריך: 5.2015 לימור שדמי ת.ז. 058315961 תמיר שדמי ת.ז. 056419781 טל: 052-4802187
יזם בפועל	שם: לימור שדמי ת.ז. 058315961	חתימה: לימור שדמי	תאריך: 5.2015
	שם: תמיר שדמי ת.ז. 056419781		
בעל עניין בקרקע	שם: קרן קיימת לישראל	חתימה: קרן קיימת לישראל	תאריך: 5.2015
	שם: מדינת ישראל		

1. הכנסת אחריות שכלול
2. ציון כלולות בנויה במקומו

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכלית אניבה רוטביין (שם), מספר זהות 055299051, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי חא/מק/24/2012 ששמה הסדרת קו בנין משפ' שדמי, בוסתן הגליל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35530.
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.
- 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.

אניבה רוטביין
 אדריכלית, מזה ערים
 חרליכין 2 נהריה 22326
 טל' 052-4882182 : 09-20689
 חתימת המצהיר

12.5.15
 תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : חא/מק/2012/24

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 7/12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<p><u>5/15</u> תאריך</p>	<p>וידר יוסי מהנדס גיאודט ומודד מוסמך מ.ר. 784 נייד: 0506-856804 widery@012.net.il</p>	<p>וידר יוסי מהנדס גיאודט ומודד מוסמך מ.ר. 784 נייד: 0506-856804 widery@012.net.il</p>	<p>שם המודד נייד: 0506-856804 widery@012.net.il</p>
------------------------------	---	---	---

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד