

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 15-07-2015
 ג'ת ק 3 ל
 נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20537

שם תוכנית: שינוי בהוראות בניה במגדל

מחוז : הצפון
 מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי
 סוג תוכנית : מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>20537/ג</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>15/07/15</u> לאשר את התכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון אריאל-יוזף העדה-המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>ג/20537</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בתחום תכנית זו קיימת בניה בסטייה ניכרת מהיתר, מאחר ויש חריגות באחוזי בניה, בגובה מבנה מירבי, בנוסף לחריגות בקווי בניין. תכנית זו באה לתת פתרון ואפשרות ליגליזציה לבניה הקיימת ע"י הגדלת אחוזי בניה וגובה מבנה ושינוי קווי בניין בהתאם למצב קיים בשטח, ללא הגדלת מסי יח' דיור. בנוסף התכנית נותנת אפשרות לפתרון מיגון ליח"ד 2 + 3 ע"י תוספת מרחב מוגן עתידי בהתאם לנספח בינוי ולאחר התייעצות עם רשות האג"א. התכנית אינה מוסיפה יח"ד למאושר ואינה משנה את אופי הבניה בסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית שינוי בהוראות בניה במגדל

מספר התוכנית 20537/ג

1.2 שטח התוכנית 1.224 דונם

1.3 מהדורות שלב • תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25/12/2014

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

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

• כן

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • 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 247200
קואורדינטה Y 749315

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.מ. מגדל

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

יזרעאל

נפה

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מגדל
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
15510	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	116 (מגרש 10), 163
15518	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	171

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/6069	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6069 ממשיכות לחול	4243	01/09/94
ג/8469	• כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/8469.	4386	28/02/96
ג/727	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/727 ממשיכות לחול	3051	03/05/1984
ג/8619	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ג/8619 על כל הוראותיה.	4605	11/01/1998
ג/9197	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ג/9197 על כל הוראותיה.	4801	09/09/99
תמ"א 35	• כפיפות	מכלול כפרי לשימור, מכלול שמור משולב, שטח לשימור משאבי מים	5474	27/12/05
תמ"מ 2/9	• כפיפות	ישוב כפרי, שטח למניעת זיהום מים, שטח ללא מגבלות סביבתיות.	5696	30/07/07
תמ"א 4/13	• כפיפות	שטח ישוב חקלאי		16/05/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	25/10/2011	לי"ר	14	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	25/10/2011	1	לי"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	25/10/2011	1	לי"ר	1:250 , 1:200	• מנחה	נספח בניוי

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 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		0577206981	046792007	046792007	רח' התמר מגדל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	67874842	יוסי כהן
										לי"ר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0577206981	046792007	רח' התמר מגדל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	67874842	יוסי כהן
										לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
לי"ר	לי"ר	0577206981	046792007	רח' התמר מגדל	לי"ר	לי"ר	67874842	יוסי כהן	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	04-6558211	04-6560521	רח' חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	לי"ר	רמ"י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
										בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abedsh@barak.net.il	04-6418695	050-5364345	04-6519506	640.ת.ד. טורעאן 16950	לי"ר	לי"ר	33449	055227102	עבד שעבאן	אדריכל
shaeban@barak.net.il	046411598	0509288555	046518044	64.ת.ד. טורעאן 16950	לי"ר	לי"ר	670	20761987	מוחמד שעבאן	מודד מוסמך
										עורך ראשי
										מודד

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.

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**

מתן לגיטימציה לבניה הקיימת ע"י הקטנת קווי בנין, תוספת אחוזי בניה, תוספת קומה ו גובה מבנה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקטנת קווי בנין קדמי וצדדי כמסומן בתשריט מצב מוצע
2. הגדלת סה"כ אחוזי בניה מ 55% ל 73%.
3. הגדלת מסי קומות מ 2 ל 3 וגובה מבנה מ 8 מ' ל 11.2 מ'.
4. הגדרת זכות לבריכת שחיה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.224 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	467		+ 59	408	מ"ר	מגורים
	4		-	4	מסי יח"ד	
	80		-	80	מ"ר	תיירות
הערכת מימוש	4		-	4	מסי יח"א	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים א
		100	דרך מאושרת

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	אחוזים	מ"ר
79.82%	977	79.82%	977
20.18%	247	20.18%	247
100%	1224	100%	1224
	יעוד		יעוד
	מגורים א'		מגורים ב'
	דרך מאושרת		דרך מאושרת
	סה"כ		סה"כ

יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'

4.1.1 שימושים

א

1. בתי מגורים ובתי דירות.
2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה בה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או אותה אומנות.
3. בריכת שחיה פרטית.
4. תותר הקמת יחידות נופש כחלק מזכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית ג/16400.

4.1.2 הוראות

לי"ר

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת '

4.1.1 שימושים

ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, חניית כלי רכב, העברת קווי שירותים עיליים ותת קרקעיים, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעבירי מים מעקות ורשת תאורה.

4.1.2 הוראות

לי"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטי)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה / אחוזים				מגורים א'				
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל							מפתח לכוניסה הקובעת		מתחת לכוניסה הקובעת			מפל לכוניסה הקובעת	גדל מגרש / מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
											קדמי	ימני	קובעת	לכוניסה הקובעת					
לפי תשריט מצב מוצע (1)			(2)	3	11.2 (4)	30%	4	4	73%	לי"ר	5% (3)	- (3)	12% (3)	56% (3)	977	1			

הערות:

- (1) הבניה בקו אפס בהסכמת השכן וללא מתחים, ובהתאם לנספח בינוי בלבד. הניקוז יהיה לכיוון המגרש של המבקש.
- (2) מרתפים יבנו בהתאם להוראות תכנית ג/6069.
- (3) תותר העברת אחוזי בניה ממפל מכלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה יישמר.
- (4) גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

6. הוראות נוספות

6.1. תכנית פיתוח .

בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

6.2. היטל השבחה.

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. הפקעות לצרכי ציבור .

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.4. תשתיות

6.4.1 מים :

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. אספקת המים לבריכת השחיה תהיה בהתאם לתקנות בריאות העם – מניעת זרימה חוזרת של מים התשנ"ב 1992 .

6.4.2 ביוב:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. קוי הביוב ימוגנו בהתאם לדרישות תקנות בריאות העם – תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה – 1995 .

6.4.3 ניקוז :

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

6.4.4 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. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5. פיקוד העורף.

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

6.6. חניה

- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.7. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרו, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישרו 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%.

6.8. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות.

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.9 חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.

- א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
- * הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- * על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008) .
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה

6.10. כיבוי אש.

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

6.11. אשפה.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.

6.12. עודפי חפירה ופסולת בנין .

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים , בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

7. ביצוע התוכנית


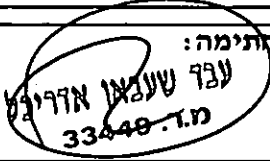


7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב אחד	שלב אחד	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יוסי כהן	חתימה: 	תאריך: 14/2/15
עורך התוכנית	שם: עבד שעבאן	חתימה: 	תאריך: 15/2/15
יזם בפועל	שם: יוסי כהן	חתימה: 	תאריך: 14/2/15
בעל עניין בקרקע	שם: יוסי כהן	חתימה: 	תאריך: 14/2/15