

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/גמ/9426 / 433

שם תוכנית: שינוי בקווי בניין במגדל

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"הגליל המזרחי"
נתקבל 07-05-2015
חתימת המקבל _____
מס' התיק _____

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: 80%; margin: auto;"> <p>ועדה מקומית "גליל מזרחי" אישור תכנית מס' <u>מק/גמ/9426/433</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>3/15</u> ביום <u>25.3.15</u> יו"ר הועדה סמנכ"ל תכנון</p> </div> | |
| <div style="border: 1px solid purple; padding: 10px; width: 80%; margin: auto;"> <p>הודעה בדבר אישור תכנית מס' <u>מק/גמ/9426/433</u> פורסמה בלוח הפרסומים מס' <u>7040</u> מיום <u>14.5.15</u> מס' <u>5681</u></p> </div> | |
| | |

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | שינוי בקווי בנין במגדל | יפורסם ברשומות |
|--------------------------|--|---|-------------------|
| 1.1 | שם התוכנית ומספר התוכנית | מספר התוכנית | |
| | | מק/גמ/9426 / 433 | |
| 1.2 | שטח התוכנית | 0.821 ד' | |
| 1.3 | מהדורות | שלב | |
| | | • תוקף | |
| | | מספר מהדורה בשלב 1 | |
| | | תאריך עדכון המהדורה 07/04/2015 | |
| 1.4 | סיווג התוכנית | סוג התוכנית | יפורסם ברשומות |
| | | • תוכנית מפורטת | |
| | | • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| | | • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | |
| | | • כן | |
| | | • ועדה מקומית | |
| | לפי סעיף בחוק | לפי סעיף 62 א (א)(4) | |
| | היתרים או הרשאות | • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | |
| | סוג איחוד וחלוקה | • ללא איחוד ו חלוקה . | |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | • לא | |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

247150 קואורדינטה X
749100 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ל"ך

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ.מגדל

התייחסות לתחום הרשות נפה • תלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מגדל

יפורסם ברשומות

שכונה ל"ך
רחוב ל"ך
מספר בית ל"ך

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 15524 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 46 | - |

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ך | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל"ך |
|-----|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|----------|---|--------------------|----------|
| 9426/ג | • שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 9426 ממשיכות לחול | 4643 | 10/05/98 |
| 8619/ג | • כפיפות | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/8619. הוראות תכנית ג/8619 חלות על תכנית זו. | 4606 | 11/01/98 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האשור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|-------------|-------------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------------|--------|-------|----------------|
| | ועדה מקומית | עבד שעבאן | 04/12/12 | ל"ר | 15 | | ל"ר | מחייב | חוראות התוכנית |
| | ועדה מקומית | עבד שעבאן | 04/12/12 | 1 | ל"ר | | 1: 250 | מחייב | תשריטת התוכנית |
| | ועדה מקומית | עבד שעבאן | 04/12/12 | ל"ר | ל"ר | | 1: 200 | מנחה | נספח בנין |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבטים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבטים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבטים לבין עצמם תגברנה ההוראות 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 |
|------|------------|
| | |

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 שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית ג/9426 לפי סעיף 62 א (א)(4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקטנת קווי בנין קדמי וצדדי כמסומן בתשריט מצב מוצע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.821 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| 1. לפי 40% שטח עיקרי ו 3 יח"ד לדונם – הכל לפי מגורים ג' בתכנית ג/ 9426 . 2. התכנית משנה קווי בנין בלבד. | | 328.4 | 0 | 328.4 | מ"ר | מגורים א' |
| | | 3 | 0 | 3 | מס' יח"ד | |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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 | יעוד |
|----------------|-----|--|----|-----------|------|
| | ל"ר | | 01 | מגורים א' | |

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

| מעב מוצע | | | מעב מאושר | | |
|----------|-----|-----------|-----------|-----|----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100% | 821 | מגורים א' | 100% | 821 | אזור מגורים ג' |
| 100% | 821 | סה"כ | 100% | 821 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 שם ייעוד: מגורים א'**

4.1.1 שימושים
כמו מגורים ג' בתכנית ג/ 9426

4.1.2 הוראות
כמו מגורים ג' בתכנית ג/ 9426

הערה : כל ההוראות הנוספות בתכנית ג/9426 תקפות גם בתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

| קווי בניה (מטר) | קווי בניה (מטר) | קווי בניה (מטר) | קדמי | קדמי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכסי (%) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | גודל מגרש/מגרשי/מרבץ (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|------|------|-------------|------------|-----------------|----------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------------|-----------|----------------------------|------------|------------|------|
| | | | | | מתחת לכניסה | מעל לכניסה | | | | | | שטחי בניה | שטחי בניה | | | | |
| ציד-שמאלי | ציד-ימני | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי | קדמי |
| כמסומן בתשריט מעב מוצע | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| הכל לפי מנורדים ג' תכנית ג/9426 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | 01 | מגורדים א' | |

הוראות נוספות

כל ההוראות הנוספות מ תכנית ג/ 9426 חלות על תכנית זו .

6.1. תכנית פיתוח

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 או 1:200 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. תכנית בינוי

א. נספח הבינוי המצורף לתכנית הוא בינוי מחייב לגבי קונטור הבניה הקיימת בלבד. בסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי אחר בהתאם להוראות תכנית זו.

6.3. היטל השבחה

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

6.4. תשתיות

6.4.1 מים :

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

6.4.2 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4.3 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.4.4 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

6.4.5 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.
- א. 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.

| מזהיל הקיצוני | מציר הקו | |
|---------------|--------------------|--|
| 3.00 מ' | ---- | א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף |
| 2.00 מ' | ---- | ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד וכבלים אוויריים |
| 5.00 מ' | 6.50 מ' 8.50 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח |
| ----- | 20.00 מ' | ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') |
| ----- | 35.00 מ' | ה. קו חשמל מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') |
| 1.0 מ' | ---- | ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת |
| 3.00 מ' | ---- | ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד |

- 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⁾.
- 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

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היוועצות 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.

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.

6.5 חניה

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

6.6 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.

6.7 פיקוד העורף.

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

6.8 כיבוי אש

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

6.9 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.

6.10 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.

⁽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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא מיד עם אישורה .

8. חתימות

| | | | |
|--------------------|---|------------------|--------------------|
| תאריך: 15/10/05 | חתימה:  | שם: ששון ציון | מגיש התוכנית |
| תאריך: 15/10/05 | חתימה:  | שם: עבד שעבאן | עורך התוכנית |
| תאריך: 15/10/05 | חתימה:  | שם: ששון ציון | יזם בפועל |
| תאריך: | חתימה: | שם: ישי נדב | בעל עניין בקרקע |
| תאריך: | חתימה: | שם: רמ"י | |