

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2013648

הוראות התכנית

ועדה מקומית גליל עליון
התקבל

תכנית מס' 253-0242727

22-07-2015

איחוד וחלוקה ושינוי קווי בניין מתחם 5 - כפר גלעדי

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
| | | | | |

מחוז צפון
 מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית גליל עליון
 אישור תכנית מס' 253-0242727
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2015003 ביום 28/6/15
 יו"ר הועדה
 אלדד טהם

הודעה על אישור תכנית מס' 253-0242727
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7/39
 מיום 4/7/15

דברי הסבר לתכנית

במתחם המגורים ישנו מבנה לשימור שנמצא בתוך מגרש המגורים המיועד לבנייה. התכנית שלנו מציעה איחוד וחלוקה בין אזור מגורים לשצי"פ הצמוד לצורך יצירת מגרש יותר נח.

ת.מ.מ. 50-10
מ.מ.מ. 50-10

אגודת המגורים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ושינוי קווי בניין מתחם 5 - כפר גלעדי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

253-0242727

1.2 שטח התכנית

10.594 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הודאות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

253989 קואורדינטה X

794050 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13445 | מוסדר | חלק | | 4 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| 15937 ג/ | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15937 ממשיכות לחול. | 6052 | 1616 | 21/01/2010 |

| 1.7 מסמכי התכנית | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|--------------|-------------|-------------------------|---------------------|
| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
| הוראות התכנית | מחייב | | | | מועתז סבאג | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | | | מועתז סבאג | | | תשריט מצב מוצע גליון 1: | לא |
| חלוקה ורישום | מחייב | 1: 500 | 1 | 04/12/2014 | מועתז סבאג | וועדה מקומית | 04/12/2014 | | לא |
| טבלאות הקצאה | מחייב | | 2 | 05/12/2014 | מועתז סבאג | מקומית | 05/12/2014 | טבלאות הקצאה | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | | 08/07/2015 | מועתז סבאג | וועדה מקומית | 08/07/2015 | גליון 1: | לא |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-----------|-----------|------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | כפר גלעדי | כפר גלעדי | (1) | | 04-6946555 | 04-6949267 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג גליל עליון קיבוץ כפר גלעדי.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|-----------|-----------|------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | כפר גלעדי | כפר גלעדי | (1) | | 04-6946555 | 04-6949267 | |

(1) כתובת: ד.ג גליל עליון

קיבוץ כפר גלעדי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|----|---------------|-----------------------|---------------|------------------------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | מינהל מקרקעי ישראל | נצרת עילית | דרך קרית הממשלה (1) | | 04-6558211 | 04-6560521 | |

(1) כתובת: קריית הממשלה נצרת עילית ת.ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|-------------------------|---------------|------------|-----|------------|-----|--------------------------|
| | עורך ראשי | מועתו סבאג | 111128 | סבאג מהנדסים בע"מ | קרית שמונה | קרית שמונה | 93 | 04-6959844 | | sabag@sabag eng.co.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש.

2. שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף בחוק א62(א) סעיף קטן 1

2. שינוי קווי בניין לפי סעיף בחוק א62(א) סעיף קטן 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

10.594

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|------------|
| מגורים א' | 1 |
| שטח ציבורי פתוח | 100A, 100B |
| סימון בתשריט | יעוד |
| מבנה לשימור | מגורים א' |
| | 1 |

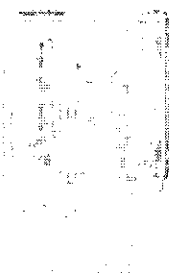
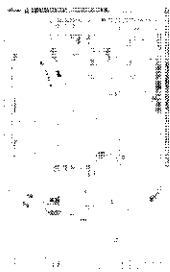
3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|--------|-----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 95.14 | 10,079 | מגורים |
| 4.86 | 515 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 10,594 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|-----------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 94.91 | 10,055.27 | מגורים א' |
| 5.09 | 539.18 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 10,594.45 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | ע"פי תכנית ג/15937 המאושרת ביעוד אזור מגורים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | שימור מבנים היסטוריים לשימור: ע"פ תכנית ג/15937. |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | ע"פי תכנית ג/15937 המאושרת |
| 4.2.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|-------|------------|-----------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|-------|--------------------|-------|-----------------|------------|-----------|-----------------|
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | (2) | (2) | (2) | (2) | | | (3) | (2) | (1) | 1 | מגורים א' | מגורים א' |
| (4) | (4) | (4) | (4) | (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | 100A, 100B | | שטח ציבורי פתוח |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

מכורים א' יהיה לפי אזור מגורים בתכנית ג/15937.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ תכנית ג/15937.

(2) ע"פ תכנית ג/15937.

(3) לפי תכנית ג/15937 ביעוד אזור מגורים.

(4) לפי תשריט.

(5) לפי ג/15937.

| 6. הוראות נוספות | |
|-------------------------|---|
| 6.1 | אדריכלות |
| | עפ"י תכנית ג/15937 |
| 6.2 | עתיקות |
| | עפ"י תכנית ג/15937 |
| 6.3 | חניה |
| | עפ"י תכנית ג/15937 |
| 6.4 | הפקעות ו/או הישום |
| | עפ"י תכנית ג/15937 ובהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה. |
| 6.5 | חשמל |
| | <p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> |

| | |
|---|--------------------|
| <p>6.5 חשמל</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל, אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>עפ"י תכנית ג/15937</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 תקשורת</p> <p>עפ"י תכנית ג/15937</p> | <p>6.7</p> |
| <p>6.8 איחוד וחלוקה</p> <p>תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה למגרשים כפי שמסומן בתשריט. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית כנדרש בתקנות איחוד וחלוקה.</p> | <p>6.8</p> |
| <p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>עפ"י תכנית ג/15937</p> | <p>6.9</p> |
| <p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>עפ"י תכנית ג/15937</p> | <p>6.10</p> |
| <p>6.11 פיתוח תשתית</p> <p>עפ"י תכנית ג/15937</p> | <p>6.11</p> |
| <p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>עפ"י תכנית ג/15937</p> | <p>6.12</p> |
| <p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הנחיות סביבתיות - לפי תכנית ג/15937.</p> | <p>6.13</p> |
| <p>6.14 תשתיות</p> <p>עפ"י תכנית ג/15937</p> | <p>6.14</p> |
| <p>6.15 מבנים קיימים</p> <p>עפ"י תכנית ג/15937</p> | <p>6.15</p> |

| | |
|-------------|--------------------|
| 6.16 | מקלטים |
| | עפ"י תכנית ג/15937 |

| | |
|-------------|--------------------|
| 6.17 | היטל השבחה |
| | עפ"י תכנית ג/15937 |

| | |
|-----------|---------------------|
| 7. | ביצוע התכנית |
|-----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

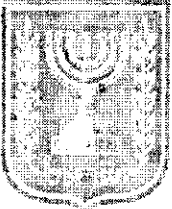
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------------|-------------------|
| 1 | ע"פ תכנית ג/15937 | ע"פ תכנית ג/15937 |

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

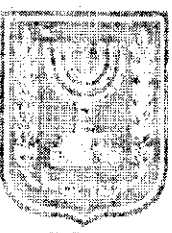
| |
|----------------------|
| חמש שנים מיום אישורה |
|----------------------|

8. חתימות

| | | | | |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|--|--------------------|
|  ת.י. 11 ת.י. 11 | תאריך: ת.י. 11 ת.י. 11 | סוג: רשות מקומית | שם: שם ומספר תאגיד: כפר גלעדי 570001420 | מגיש התכנית |
| | תאריך: ת.י. 11 ת.י. 11 | סוג: רשות מקומית | שם: שם ומספר תאגיד: כפר גלעדי 570001420 | יזם |
| | תאריך: חתימה: | סוג: בבעלות מדינה | שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 941079568 | בעל עניין בקרקע |
| | תאריך: חתימה: | סוג: עורך ראשי | שם: מועתז סבאג שם ומספר תאגיד: סבאג מהנדסים בע"מ | עורך התכנית |



ת.י. 11
 ת.י. 11



ת.י. 11
 ת.י. 11

טבלת הקצאה

(תקנה 5) - טופס 2 - עמוד 1

דף 1 מתוך 1

לתכנית : כפר גלעדי - נספח לתכנית מפורטת מס"

| מ.ס. סידורי | גוש | חלקה / מגרש | שם הבעלים הרשום | שם החוכר הרשום | שעבודים או זכויות אחרות בחלקה | מס' זהות או מס' תאגיד | שטח החלקה/המגרש הכולל בחלוקה החדשה במ"ר | שטח החלקה/המגרש במ"ר | החלקים בבעלות/חכירה |
|---------------|-------|-------------|-------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|---|----------------------|---------------------|
| 1 | 13445 | חלקה : 4 | מנהל מקרקעי ישראל | - | - | - | 10,600 | 210,639 | - |
| סך הכל | | | | | | | 10,600 | 210,639 | |



טבלת הקצאה

(תקנה 5) – טופס 2 - עמוד 2

דף 1 מתוך 1

לתכנית : כפר גלעדי – נספח לתכנית מפורטת מס"

| פרטי המגרשים המוקצים | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--------------|-----------|--------------------|------------------------|------------------|-----------------------|--|----------------|-------------------|----------|---------------------|---------|------------|
| תאריך חתימת הבעלים | חתימת הבעלים | מספר יח"ד | ייעוד המגרש המוקצה | חלקים (בשבר פשוט) | שטח המגרש ב- מ"ר | מס' זהות או מס' תאגיד | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | שם החוכר הרשום | שם הבעלים הרשום | מס' חלקה | מס' מגרש לפי התכנית | מס' גוש | מס. סידורי |
| | | | | | | | | | | ארע/סופי | | | |
| | | - | מגורים א' | $\frac{1,062}{10,600}$ | 10,062 | | | | | 104 | 1 | 13445 | 1 |
| | | - | שטח ציבורי פתוח | $\frac{253}{10,600}$ | 253 | - | - | - | מנהל מקרקעי ישראל | 105 | 100A | 13445 | 2 |
| | | - | שטח ציבורי פתוח | $\frac{285}{10,600}$ | 285 | | | | | 106 | 100B | 13445 | 3 |

