

2013566

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0264887

שינוי קו בניין קדמי בחלקה 30 מגוש 15767 - שרונה

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית הגליל התחתון
 אישור תכנית מס' 206-0264887
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2015047 ביום 5/7/15
 בועז יוסף - יושב ראש ועדת משנה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון	206-0264887
הוועדה על אישור תוכנית מס'	206-0264887
בעיתון	מאזיב ביום 7.10.15
בעיתון מקומי	סאס ביום 7.10.15
פורסמה בעיתון	מאזיב ביום 9.10.15

הודעה בדבר אישור תכנית מס'	206-0264887
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'	7146
מיום	5/11/15 עמ' 1192

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בניין קדמי בחלקה 30 מגוש 15767 - שרונה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין קדמי בחלקה 30 מגוש 15767-שרונה
		מספר התכנית	206-0264887
1.2	שטח התכנית		0.5 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	מקומית
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

243687 קואורדינאטה X

737016 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שרונה			

שרונה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15767	מוסדר	חלק	30	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/07/1997	4690	4548	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9102 ממשיכות לחול.	שינוי	9102 /ג

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				שאדי אבוריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			שאדי אבוריש			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	גליון: 1	20/07/2015		שאדי אבוריש	22/10/2014		1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	עדי אסלן			שרונה	(1)	1	04-6772666	04-6772666	
	פרטי	עומרי אסלן			שרונה	(1)	1	04-6772666	04-6772666	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדי אסלן			שרונה	(1)	1	04-6772666	04-6772666	
פרטי	עומרי אסלן			שרונה	(1)	1	04-6772666	04-6772666	

(1) כתובת: אין.

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	(1)		04-6558211	04-6558213	
חוכר	עדי אסלן			שרונה	(2)	1	04-6772666	04-6772666	
חוכר	עומרי אסלן			שרונה	(2)	1	04-6772666	04-6772666	

(1) כתובת: מלון פלאזה, רח' פינת חרמון ת.ד 580.

(2) כתובת: אין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב	ירכא	ירכא		04-9560130		faar1@bezeq nt.net
	מודד	גודת דאהר	838	ג.דאהר מדידות והנדסה בע"מ	ירכא	(1)		04-9966853	04-9966853	eng@g- deher.com

(1) כתובת: כפר ירכא.

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

שינוי קו בניין קדמי בחלקה 30 מגוש 15767-שרונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי חלק מקו הבניין הקדמי מ- 5 ל- 0 עלמנת לאפשר בניית גגון בכניסה למבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.5				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יחיד	מגורים (יחיד)
	250			250	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ב'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	500.4	100
סה"כ	500.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ שטח מגורים ב' בתכנית ג/9102.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
ע"פ הקבוע באזור מגורים ב' בתוכנית ג/9102.	

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	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
0 (2)	5	3	3	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	490	10	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ שטח מגורים ב' בתכנית ג/9102..

(2) לפי תשריט..

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.1</p>																						
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה :</p> <p>סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p>																							
<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>																						
<p>א. תנאי למתן היתר 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> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <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> <table border="0" data-bbox="535 1590 1258 2092"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ! תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ! תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ! תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך ! תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																						
קו חשמל מתח נמוך ! תיל חשוף 3.0 מ'																							
קו חשמל מתח נמוך ! תיל מבודד 2.0 מ'																							
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																							
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																							
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																						
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																						
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																							
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																							
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																							
ארון רשת 1 מ'																							

6.2	חשמל
<p>שנאי על עמוד 3 מ' 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>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 כרייה 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.</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>	

6.3	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	

6.4	הנחיות מיוחדות
<p>כל שאר הוראות התכנית הן בהתאם לתכנית ג/9102 מאושרת</p>	

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישור.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עדי אסלן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: עומרי אסלן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: עדי אסלן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: עומרי אסלן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עדי אסלן	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עומרי אסלן	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: שאדי אבוריש	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פ.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב		חתימה:

פ.א.ר. יעוץ בתכנון
בניה וכבישים בע"מ
ח.פ. 512918313
שאדי אבוריש
הנדסה - יעוץ ואדריכלות
ח.מ. 49840 - ד.מ. 49839