

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

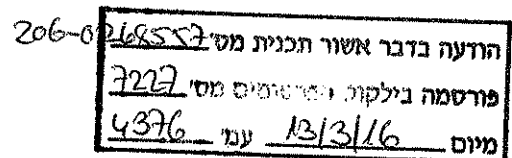
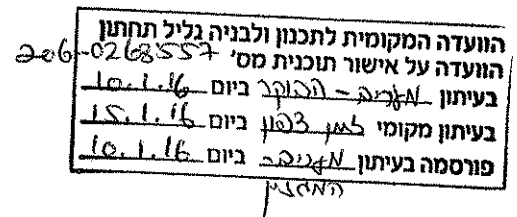
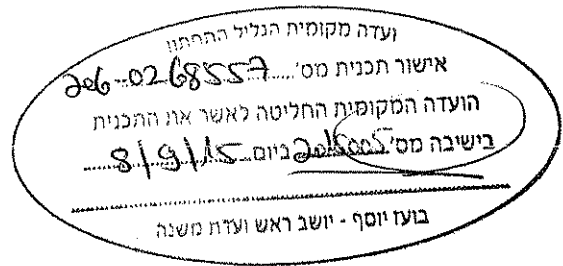
הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0268557

הסדרת קווי בניין ללא שינוי בזכויות הבנייה

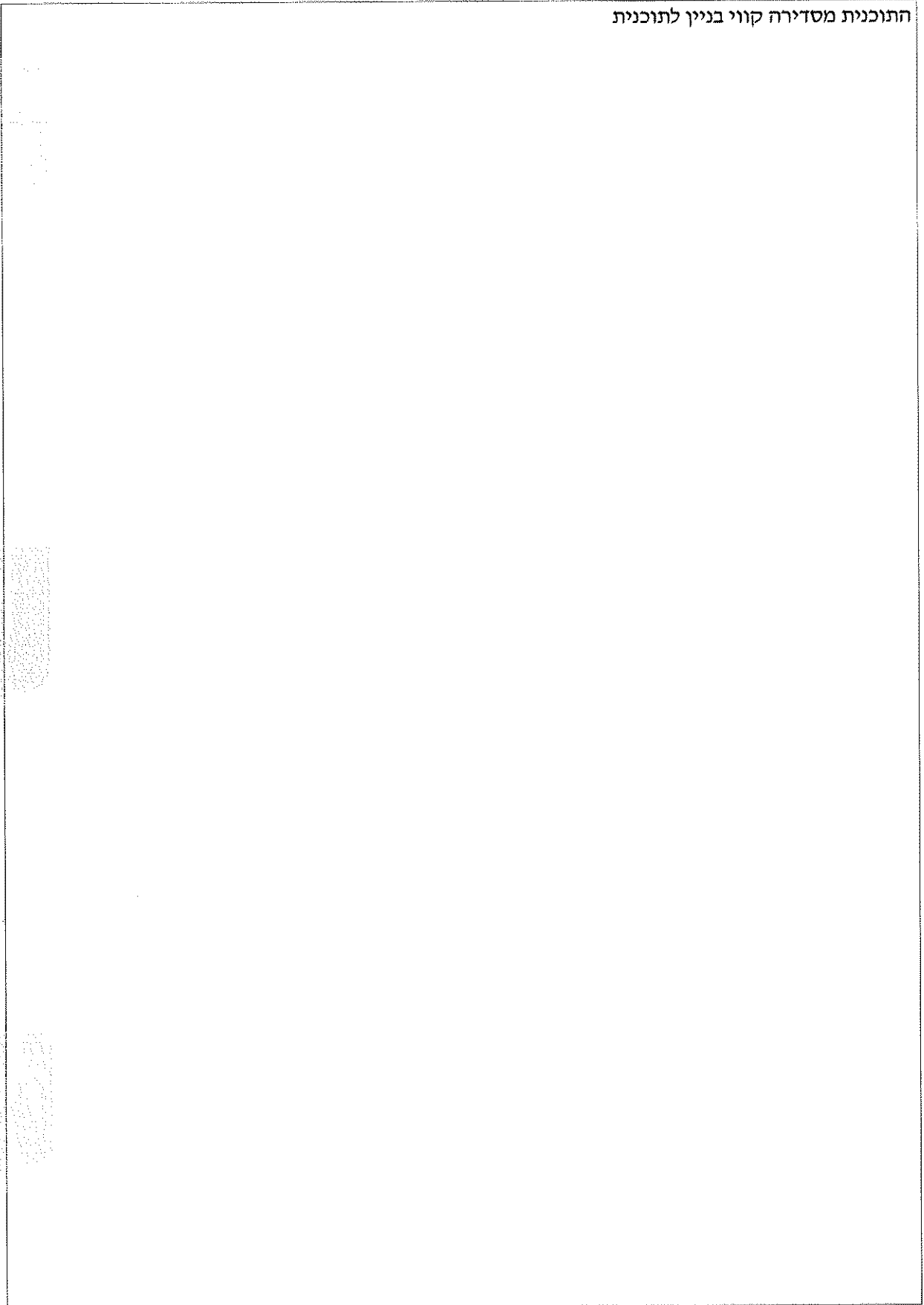
מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מסדירה קווי בניין לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת קווי בניין ללא שינוי בזכויות הבנייה
		מספר התכנית	206-0268557
1.2	שטח התכנית	0.554 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
		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

240972 קואורדינאטה X

742415 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת אבני	הסביונים	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15223	מוסדר	חלק	89	

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
09/06/1999	3783	4765	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8094. הוראות תכנית ג/ 8094 תחולנה על תכנית זו מלבד שינוי בקווי הבניין בהתאם לתשריט.	כפיפות	ג/ 8094
08/08/2012	5717	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גת/ מק/ 8094 /10. הוראות תכנית גת/ מק/ 8094 /10 תחולנה על תכנית זו מלבד שינוי בקווי הבניין בהתאם לתשריט.	כפיפות	גת/ מק/ 8094 /10
05/01/2014	2756	6728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גת/ מק/ 8094 /12. הוראות תכנית גת/ מק/ 8094 /12 תחולנה על תכנית זו לבד שינוי בקווי הבניין בהתאם לתשריט.	כפיפות	גת/ מק/ 8094 /12

## 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				יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			יצחק שפירא			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		13/10/2015		יצחק שפירא	12/10/2015		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	יעל בר שלום			גבעת אבני	הסביונים	2	04-6779132	04-6779132	04-6779132

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעל בר שלום			גבעת אבני	הסביונים	2	04-6779132	04-6779132	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עלית	חרמון	2	03-9533333	03-9533333	
בעלים	יעל בר שלום			גבעת אבני	הסביונים	2	04-6779132	04-6779132	
בעלים	ליאור בר שלום			גבעת אבני	הסביונים	2	04-6779132	04-6779132	

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יחזק שפירא		ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733404	077-5558464	Liad.arc1@g mail.com
	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(1)		04-6782595	04-6785643	mate@netofa m.co.il

תכנית מס': 206-0268557 - שם התכנית: הסדרת קווי בניין ללא שינוי בזכויות הבנייה

(1) כתובת: מצפה נטופה.





**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**

הסדרת קווי בניין ללא שינוי באחוזי הבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הסדרת קווי הבניין למבנה קיים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					0.554
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	220	220		לפי תכנית ג/8094

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 א'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	553.77	100
סה"כ	553.77	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	553.77	100
סה"כ	553.77	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 500 מ"ר.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>אדריכלות</b>	<b>א</b>
בהתאם לתב"ע ג/8094.	



<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
<b>6.2</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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 לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>

6.3	חשמל
	מציר הקו מהתיל הקיצוני
	2.25 מ' מ' 2.00 א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף
	1.75 מ' מ' 1.50 ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד
	6.50 מ'
	8.50 מ'
	5.00 מ'
	- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי
	בשטח פתוח
	13.00 מ'
	20.00 מ'
	9.50 מ'
	- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :
	בשטח בנוי
	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
	35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	* 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 עבודת 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 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.4</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.5 פיתוח תשתית</b></p>	<p>6.5</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p><b>6.6 היטל השבחה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>לייר</p>	

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: יעל בר שלום שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה:
יזם	שם: יעל בר שלום שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעל בר שלום שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ליאור בר שלום שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 11.11.15	חתימה:
עורך התכנית	שם: יצחק שפירא שם ומספר תאגיד: ליעד אדריכלים	סוג: עורך ראשי תאריך: 15/10/15	חתימה: יצחק שפירא אדריכל מ.ר. 115343