

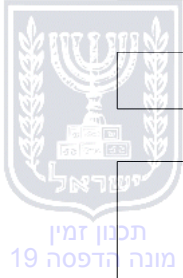
הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0736470

יסוד המעלה - משקים 59,61

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. מטרת התכנית הצרחת שטחים בין אזור מגורים לשטח חקלאי משקים 61,59 - יסוד המעלה, על מנת לאחד אזור המגורים כמתחם אחד, כדי לאפשר מימוש זכויות הבניה ויחידות הדיור בכל משק. המהלך מאפשר גישה לבניה החדשה במשקים מתוך הכביש הקיים בחזית, ללא סלילת כביש חדש בחלקם האחורי של המשקים לאורך השצ"פ כפי שמתאפשר במצב הקיים היום.
2. מתן אפשרות להכשרת מבנים חקלאיים בשטח החקלאי שבנחלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



יסוד המעלה- משקים 59,61

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

259-0736470

מספר התכנית

13.526 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (8), 62 א (א) (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 | אצבע הגליל |
| קואורדינאטה X | 255403 |
| קואורדינאטה Y | 773313 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יסוד המעלה - חלק מתחום הרשות: יסוד המעלה

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13989 | מוסדר | חלק | | 1 |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 28/03/1991 | 1995 | 3861 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2101 ממשיכות לחול. | שינוי | 2101 ג/ |
| 01/12/2019 | 1797 | 8555 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 259-0394601. הוראות תכנית 259-0394601 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 259-0394601 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | ראתב סבאג | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ראתב סבאג | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 12: 16 04/04/2019 | ראתב סבאג | 31/03/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | חלוקה ורישום |
| לא | | 11: 30 18/11/2019 | ראתב סבאג | 13/03/2019 | 1 | 1: 500 | 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 |
|----------------|-----|----|---------------|-------------------------------------|---------------|------|-----|------------|-----|-------|
| | אחר | | | מי החולה אגודה שיתופית חקלאית | יסוד המעלה | (1) | | 04-6937201 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ד. גליל עליון.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------|------------------------|---------------|----------|---------------|----------|-----|------------|-----|---------------------|
| בעל זיכיון | בעל זיכיון, אביבה איבי | | | יסוד המעלה | הגפן (1) | | 04-6936147 | | mirieibi1@gmail.com |
| בעל זיכיון | בעל זיכיון, רפאל איבי | | | יסוד המעלה | הגפן (1) | | 04-6936147 | | mirieibi1@gmail.com |
| בעל זיכיון | בעל זיכיון, טלי גילעד | | | יסוד המעלה | הגפן (2) | | | | talision@gmail.com |
| בעל זיכיון | בעל זיכיון, טלי עמית | | | יסוד המעלה | הגפן (2) | | | | talision@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 153.

(2) כתובת: רח' הגפן 59 יסוד המעלה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|---------------------|---------|----------------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה | | | | קרן קיימת לישראל | ירושלים | כנפי נשרים (1) | | 02-6549040 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|-------------------------|---------------|--------------------|-----|------------|-----|--------------------------|
| | עורך ראשי | ראתב סבאג | | סבאג מהנדסים בע"מ | קרית שמונה | אזור תעשיה צפון | 93 | 04-6959844 | | sabag@sabag eng.co.il |
| | מודד | ראתב סבאג | 772 | סבאג מהנדסים בע"מ | קרית שמונה | אזור תעשיה צפון | 93 | 04-6959844 | | sabag@sabag eng.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הצרכת שטחים בין אזור מגורים לשטח חקלאי משקים 61,59 - יסוד המעלה, כדי לאפשר מימוש זכויות והכשרת מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרכת שטחים לפי סעיף 62א(א).
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א).
3. תוספת זכויות בניה במגרש מגורים לפי סעיף 62 א (א) (16)(א)(2).
4. שינוי/ הגדלת תכנית לפי סעיף 62א(א).
5. תוספת יחידת דיור ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א).
6. שינוי גובה בניינים לפי סעיף 62א(א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------|----------|
| מגורים א' | 59A, 61A |
| קרקע חקלאית | 59B, 61B |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------|-------------|----------------|
| מבנה להריסה | מגורים א' | 59A, 61A |
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 59A, 61A |
| מבנה להריסה 2 | קרקע חקלאית | 61B |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------|--------|--------|
| חקלאי | 8,405 | 62.14 |
| מגורים | 5,120 | 37.86 |
| סה"כ | 13,525 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 5,120.41 | 37.86 |
| קרקע חקלאית | 8,405.77 | 62.14 |
| סה"כ | 13,526.18 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים יותרו כל השימושים בהתאם לתכנית ג/2101 : 1. הקמת בתי מגורים חד ו/או דו קומתיים על פי המפורט בטבלת השימושים. 2. שטחי ירק. 3. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים. 4. סטודיו של אומנים. 5. דרכים וחניות פרטיות לשירות המגורים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח 1. הההוראות יהיו תואמות להוראות אזור מגורים א' שמפורט בתכנית ג/2101 המאושרת ובהתאם לשינויים בתכנית זו. 2. בהסכמת בעלי 2 מגרשים גובלים ניתן יהיה לתכנן מעבר משותף להולכי רגל /רכב לחלק האחורי של המגרשים. |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים בנייה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה , והכל לפי התוספת הראשונה לחוק. |
| 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 | יעוד |
|------------------|------------|---|-----------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|----------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| קדמי | | | | | | | | | | | |
| (5) | | (3) | 3 | 40 | (2) | (2) | (1) 6 | 37% | 2581 | 59A | מגורים א' |
| (5) | | (3) | 3 | 40 | (2) | (2) | (1) 6 | 37% | 2540 | 61A | מגורים א' |
| (5) | | (6) | | (6) | | (6) | (6) | (6) | 4259 | 59B | קרקע חקלאית |
| (5) | | (6) | | (6) | | (6) | (6) | (6) | 4146 | 61B | קרקע חקלאית |

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תתאפשר חניה מקורה עד 30 מ"ר בקו בנין 0 וצידי 0 כפוף לכך שהחניה תנוקז למגרש המבקש כמו כן החניה תהיה על עמודים בדלים- ללא קירות צד.
- תותר חניה בקו בנין 0 צידי בהסכמת שכן, 0 קדמי כפוף לכך שמבנה החניה יתוכנן עם עמודים בדלים ללא קירות צד, ושניקוז החניה יפונה למגרש המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: , הערה: לפי תקנה 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה) בתכניות ובהתרים. בהתאם להחלטת וועדה אצבע הגליל ישיבה מספר 9707 מתאריך 28/10/97..
- (2) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת לבניין אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו..
- (3) 9 מטר גובה למבנה עם גג רעפים ו- 7.5 לגג שטוח..
- (4) 2 קומות בלבד.
- (5) לפי תשריט.
- (6) זכויות הבנייה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזור הרגישות..

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|--|
| <p>6.1</p> | <p>חניה</p> |
| | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> |
| | <p>א.תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p> |
| <p>6.3</p> | <p>חשמל</p> |
| | <p>חשמל</p> <p>1.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>2. 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>3. 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 בטבלה 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 אורירי 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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית</p> |

| 6.3 | חשמל |
|-----|--|
| | <p>המתאר בתיאום 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 ובקרבת 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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)</p> |
| 6.4 | ניהול מי נגר |
| | <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/ו או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> |
| 6.5 | כתב שיפוי |
| | <p>יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965(להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישלמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף לתכנית.</p> |
| 6.6 | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה |
| | <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש. ב. הריסת מבנה אסבסט: 1. בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 1970 ובהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011, יש לקבל היתר מהמשרד להגנת הסביבה, אגף אבק מזיק. 2. אישור לתחילת העבודות: האישור יינתן רק לאחר קבלת היתר מהממונה במשרד להגנת הסביבה.</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.6 | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה |
| | 3. פירוק האסבסט ייעשה באמצעות קבלן- מורשה בהתאם להנחיות. |
| 6.7 | היטל השבחה |
| | . היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |
| .7 | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה. |

