

חוק התכנון והבנייה התשל"ה - 1965
מ ח ז ה צ פ ו ן
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
שטח שפוט מועצה מקומית יסוד המעלה
נפת צפת

תכנית מס' ג' 9261/
שינוי לתכנית מס' ג' 2101 - מתאר יסוד המעלה
ייעוד שטח לאזור מגורים 'א'

משרד המכס מרחב הצפון	
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' ג' 9261	
הועדה תכנונית לרמת הגולן, תכנית התל"ט	
ביום 30.6.97	מנכ"ל תכנון
יו"ר רח' גולן תכנון	

הודעה על אישור תכנית מס' ג' 9261
מחיר ג' 4710
10.12.97 1220 107

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

שטח שפוט מועצה מקומית יסוד המעלה

נפת צפת

תכנית מס' ג/ 9261

שינוי לתכנית מס' ג/ 2101 - מתאר יסוד המעלה
ייעוד שטח לאזור מגורים א'

א. כללי

שם וחלות:

1. תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/ 9261 שינוי לתכנית מס' ג/ 2101 מתאר יסוד המעלה, ייעוד שטח לאזור מגורים א'" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף המסומן בתשריט המצורף. תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מתאר ושל תכנית מפורטת כאחד.

מסמכי התכנית:

2. מסמכי התכנית הם:
 - 2.1. הוראות התכנית (6 עמודים).
 - 2.2. תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 המשלים הוראות אלה ומהווה חלק בלתי נפרד מהן והכולל גם תרשימים מצב קיים ומוצע קנ"מ 1:1250.

השטח הכלול בתכנית ואיתור:

3. גוש 13988 חלק מחלקה 13.
קואורדינטה מרכזית - 272.950/205.250.

שטח התכנית:

4. שטח התכנית הוא 2.350 דונמים (במידה גרפית).

בעל הקרקע:

5. בעל הקרקע הוא: אבי אביב - מצדה 7 רמת חן, רמת גן 52235.
טל': 03-6743943.

יזם התכנית:

6. יזם התכנית הוא: אבי אביב מצדה 7, רמת חן, רמת גן 52235.
טל': 03-6743943.

מטרת התכנית:

7. לייעד אזור למגורים א' לשם הרחבת השטח הקיים המיועד למגורים וחלוקה בהתאם לאזורים.

יחס לתכניות אחרות:

- 8.1. תכנית זו משנה בשטחה את תכנית ג/ 2101 מתאר יסוד המעלה המאושרת.
- 8.2. בהוראות שאינן קביעת אזורים, תכנית זו תהיה כפופה להוראותיה של ג/ 2101.

עורך התכנית:

9. עורך התכנית הוא: יצחק לייבוויץ' אדריכל ומתכנן ערים הנדיב 121 פרדס חנה כרכור 37071 טל': 06-6376254, פקס: 06-6271210.

ב. הוראות התכנית

ציונים בתשריט והגדרתם:

10. הסימונים בתשריט והגדרתם יהיו כמפורט להלן:
- 10.1. קו כחול רצוף.....גבול התכנית.
- 10.2. קו כחול מקוטע.....גבול תכנית מאושרת.
- 10.3. שטח צבוע בכתום.....אזור מגורים א'.
- 10.4. שטח צבוע ירוק.....שטח צבורי פתוח.
- 10.5. שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק.....אזור חקלאי.
- 10.6. פס בצבע חום.....דרך קיימת ומאושרת.
- 10.7. שטח צבוע צהוב עם קווים שתי וערב
- בצבע ירוק.....בית עלמין.
- 10.8. מספר ברבע עליון של עיגול.....מספר דרך.
- 10.9. מספרים ברבע ימני ושמאלי של עיגול.....קווי בניין.
- 10.10. מספר ברבע תחתון של עיגול.....רוחב הדרך.
- 10.11. קו דק בצבע רקע התשריט.....גבול חלקה.
- 10.12. קו עבה בצבע רקע התשריט עם משולשים לצידיו.....גבול גוש.

שימושים מותרים:

11. השימושים המותרים בשטח תכנית זו יהיו כמפורט להלן:
- 11.1. באזור מגורים א'- יותרו בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, סטודיו של אומנים, דרכים וחניות פרטיות לשירות המגורים. תותר יותר מיחידת מגורים אחת בבניין ללא צורך בחלוקה, אך תוך שמירה על יחס צפיפות המגורים לשטח המגרש על פי טבלת זכויות הבנייה.
- 11.2. דרכים- ישמשו לתנועה ממונעת ורגלית, לא תותר בהן כל בנייה למעט בנייה הקשורה בהנדסת הדרך, או הנחת תשתיות תת קרקעיות.
- 11.3. שטח ציבורי פתוח- ישמש לנוי וגינון ולשימושים המותרים על פי תכנית ג/ 2101 מתאר יסוד המעלה.

טבלת שטחים - מצב תכנוני קיים

האזור	שטח במ"ר	שטח ב-%
מגורים א'	1,042	44.34
שטח צבורי פתוח	458	19.49
דרכים	218	9.28
חקלאי	632	26.89
סה"כ	2,350	100.00

טבלת שטחים - מצב תכנוני מוצע

האזור	שטח במ"ר	שטח ב-%
מגורים א'	1,474	62.72
שטח צבורי פתוח	658	28.00
דרכים	218	9.28
סה"כ	2,350	100.00

זכויות ומגבלות בנייה:

12. זכויות ומגבלות הבנייה בשטח תכנית זו יהיו כמפורט בטבלת הזכויות

דלהלן:

שם האזור	גודל מגרש מינ'	שטח מקסימלי לרשימה ב- % כולל הקומות						תכנית ב- %	גובה ב- מ'	מס' קומות	
		מעל מפלס הכניסה			מתחת מפלס הכניסה						
		עיקרי	שטחי	סה"כ	עיקרי	שטחי	סה"כ				
מגורים א	1000 או כפי שקיים	60	10	70	0	0	0	70	40	8	2

12.1. מרווחים: 5 מ' קדמי, ו - 4 מ' צדי ואחורי.

מים:

13. הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים לרשת המים המקומית של הישוב לפי דרישות משרד הבריאות.

ביוב:

14. הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים לרשת הביוב המקומית של הישוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

אשפה:

15. הרחקת אשפה משטח תכנית זו תהיה בתיאום ובאישור המועצה המקומית יסוד המעלה.

הפקעות:

16. השטחים המיועדים לצבור בשטח תכנית זו שהם שטח הדרך המקומית והשטח הציבורי הפתוח, יופקעו לפי הוראות סעיפים 188 עד 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם המועצה המקומית יסוד המעלה לפי סעיף 26 לחוק זה.

חשמל:

17.א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים
וכבלים אוויריים 1.6 מ'
בקו מתח גבוה עם 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עם 160 ק"ו
(עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו
(עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחקים הקטנים:

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

ג. עמודי חשמל שימצאו בתחומי הכביש יועתקו על חשבון יזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבנייה.

היטל ההשבחה:

18. היטל ההשבחה בשטח תכנית זו ייגבה כחוק.

חניה:

19. החניה תהיה בתוך המגרש ולפי תקן החניה עפ"י הוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

ניקוז:

20. לא יינתן היתר בנייה אלא אם נכלל בתכנית הבקשה פתרון ניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובתיאום ואישור מנהלת הכנרת.

<u>עורך התכנית</u>	<u>מועצה מקומית</u>	<u>זום התכנית</u>
אדר' יצחק לייבוביץ'	יסוד המעלה	אבי אביב