

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

תכנית מס' 6841 מס' _____
 הועדה המקומית בישיבתה מס' _____
 מיום _____ החליטה להמליץ
 על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.
 יושב ראש הועדה _____
 מנהל הועדה _____

483

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי

מעלה הגליל

תכנית מס' 6841

המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' 2571

המקום: ג'ת

מס' הגוש: 18749

חלקות: 10,11,12,29,34 בחלקים

שטח התכנית: 72.5 ד'

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, ואחרים

היוזם: ועדה מקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל.

מגיש התכנית: מינהל מקרקעי ישראל

יחס לחובניות אחרות: מבטלת תכנית מס' 4041

1.2 משכם במסגרת

ליעד שטחים למגורים וחלוקתם למגרשי בניה.

2. כלל

2.1 שם וחלום

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6841 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 במשכט

תכנית זו מבטלת את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורים לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

מבנה חבשה של השטח : חלוקת השטח הקיים תבוטל ובמקומה תוצר חלוקה חדשה שתחומה הוגדר ע"י גבולות הדרכים, קווי החלוקה המסומנים בקווים מלאים.

3. הסימונים בתשריט

פרוש הסימון	סימון בתשריט
-----	-----

1. גבול התכנית..... קו כחול רצוף
2. אזור מגורים א'..... כחום
3. שטח לבנין ציבורי..... חום מותחם חום כהה
4. דרך מאושרת..... חום
5. דרך מוצעת..... אדום
6. דרך גישה..... אדום וירוק
7. דרך לביטול..... קוים אלכסוניים באדום
8. מספר הדרך..... ספרה ברבע העליון של העגול.
9. קו בנין מינימלי (קדמי)..... ספרות ברבעים הצדדיים של העגול

10. שטח חקלאי
 4. מלוכה לאזרחים להביעת המכלינים

הוראות כלליים

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שתי בתים עם קיר משותף.
 ב. על אף האמור בסעיף 4.2 (א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.

4.3 תוונות במי מלאכה:

תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באזור מגורים. (עם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).

4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לשכלה המצורפת לתכנית זו ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.

4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי אזרחים שונים

מגרשים הנמצאים בתחומי אזרחים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים

בתחומי האזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.

4.6 שטחי הנככים והשטחים הצבוכיים הפסגתיים יהיו נתונים להפקעה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

4.7 שטחי חניה נמיקום חניה

- א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן משרד התחבורה.
- ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבנין.
- ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
- ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.
- ה. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.

4.8 בנינים קיימים ^{כדין} הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של חכנית זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי חכנית זו תאושר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין קיים.

5. כשיטת חכלילום

5.1 אזוכי מגוכים

- א. בתי מגורים
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו. חנויות מזון וקיוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.

5.2 אזור מבני צבוכ

א. השטח מיועד להקמת בנייני ציבור, כגון:

- א.1 מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד וכו'.
 - א.2 מוסדות חינוך ותרבות
 - א.3 מגרשי משחקים
 - א.4 קולנוע
 - א.5 מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
 - א.6 משרדים וכו'.
- לפני הוצאת רשיונות בניה בחלקה בזו, יש להגיש תכנית בנוי על דקע תכנית מודד מוסמך בקנה מידה 1:250 שתראה תכנון מפורט לכל החלקה אלא לפני מתן היתר יש להראות פתרון גישה לנכים.

אם ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי רשיון בניה אחד.

5.3 נרכים

- א. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- ב. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- ג. דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות.
- ד. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

6. נכנים ונטיעות

- 6.1 דרך - פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה לגופו של ענין.
- 6.2 מקומות הדרכים וזורכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.3 אין לפתוח או לסכול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.4 אין להניח עמודי חשמל וכבלי תת-קרקעיים אלא באישור המינהל לענייני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.
- 6.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.
- 6.6 **נטיעות עצים ושמירתם**
 - א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
 - ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאים הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
 - ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על ארמותו, לנטוע עצים חדשים, שיחי ומשובות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 בנין

א. לפי דרישת הועדה המקומית ואשר הועדה המחוזית, המועצה האזורית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.

ב. כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית, ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

א. הספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.

ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איתור הבניה בקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקדוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מקלטים

בכל בנייני הצבור בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. סלוקת משנה
הועדה מקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות משטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע, מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הכנסת אשפה
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. סטימנס

יזום התכנית:

עורך התכנית:

6.12.91

אכ/יש

אבנר הבנישטיין
מנהל מחוז הצפון

א. מניל כהן
סגן אדריכל מחוזי
למיפול ותכניות
מחוז הצפון
מחלקת סקירת ישראל
מחוז הצפון
נצרת צבי. ת.ד. 580

טבלה

האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה מותר בכל קומה	מס' קומות	מרווחים במטרים קדמי	מרווחים צדדי	אחורי
מגורים א'	לפני חלוקה בתשריטת אר לא פחות מ-400 מ"ר. (חלקה רשומה)	33% בקומה משטח המגרש ס"ה: <u>133%</u>	4 קומות ללא עמ. 3 קומות מעל עמ.	לפי התשריט	3	3
שטח לבנין צבורי	לפי חכנית בינוי			לפי תשריט	3	5
מבני עזר	איזורים א,ב,	30 מ"ר		לפי תשריט	0	0

במידה ולא מסומן בתשריט יהיה קו בנין לצד הדרך 3 מ'.

אכ"ש

משרד הפנים מהוז צפון
 חוק התכנון והפניה תשכ"ה—1965
 אישור תכנית מס. 684
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הקליטה
 ביום 20.10.91 אשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 684
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4187
 מיום 30.1.94 בתל"פ א' 1986