

8

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

ועדה מקומית א.א.א.א.
 הפקדת תכנית מס' א.א.א.א./65/1
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 150 ביום 2/9/97
 י"ר הועדה

ועדה מקומית א.א.א.א.
 אישור תכנית מס' א.א.א.א./65/1
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 154 ביום 19/4/98
 סמנכ"ל תכנון י"ר הועדה

תכנית מס' מה/מק/ג/במ/65/1

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/65 המאושרת

בר יוחאי

אפריל 1997
 יוני 1997
 אפריל 1998

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: בר יחאי, נ.צ. 266.950/192.400, גוש 13679, ח"ח 3.
2. גבולות התכנית: כמותחם בקו כחול בלתי מקוטע בתשריט.
3. שטח וחלות התכנית: תכנית מס' מה/מק/ג/במ/65, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/65 המאושרת של בר יחאי, ואשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות התשריט המסומן בקו כחול בלתי מקוטע.
4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/במ/65 המאושרת. במקרה של סתירה בין הוראותיה של ג/במ/65 לבין הוראות תכנית זו, תכנית זו עדיפה.
5. שטח התכנית: השטח הינו כ- 12:26 ד' מדוד גרפית.
6. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1:500 (מחייב) ותקנון (מחייב).
7. יחס התכנית: משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית, מחוז הגליל, רח' ירושלים 43, צפת. טלפון: 06/6972904.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון, קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 06/6558211.
9. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים, ת.ד. 5388, גבעת נשר, 20300. טלפקס: 04/8212174.
10. מסרות התכנית: א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' לשטח ציבורי פתוח. ב. איחוד חלוקה מחדש של מגרשי מגורים. ג. הסדרת הוראות בניה בהתאם לחלוקה החדשה המוצעת.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

חוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 על תיקונו ועל התיקונים שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

פרק ג' - אופן ביצועה של התכנית

- א. כוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים: 1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקח הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי השמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. שפכי העפר יפוגו לאתר מוסדר ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. מגורים א': אזור זה נועד להקמת מבני מגורים ומבני עזר כגון מוסכים לפרטיים ומחסנים.
3. ציבורי פתוח: אזור זה נועד לככרות, נטיעות, גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מקלטים ובתי שימוש ציבוריים לפי תכנית בינוי, מתקני משחקים ונופש, שטחים שמורים לצרכי ניקח ומתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית.
4. דרך: לא תותר כל בניה או עבודת פיתוח באזור, פרט לדרכים ציבוריות לרכב ולהולכי רגל, שדרות ונטיעות, מעברים להולכי רגל ועגלות.
5. דרך להולכי רגל: שטח זה נועד לשבילים להולכי רגל בלבד. אסורה בו כל בניה.

פרק ה'- חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית וסימונם בתשריט

האזור	סימון בתשריט	מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח ברי	שטח ב-א	שטח ברי	שטח ב-א
מגורים א'	כתום	7.00	57.10	6.58	53.68
ציבורי פתוח	ירוק	0.50	4.08	0.92	7.50
דרך מאושרת	חום	4.50	36.70	4.50	36.70
דרך להולכלי רגל	צהוב	0.26	2.12	0.26	2.12
סרליט	-	12.26	100.00	12.26	100.00

פרק ו'- טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ודרישות שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992.

שם האזור (שימושים נבחרים)	גודל שטח מרבי	קניין בנין בנין			אחוזי בניה/שטח מקסימלי		אחוזי בניה/שטח מקסימלי		אחוזי בניה/שטח מקסימלי		מס' יח' במגזר סרליט	מס' יח' לדונם	צפיפות נטו/מס' יח'	גובה בניה מקסימלי מס'	מס' יח' לדונם	מס' יח' במגזר סרליט	הערות
		קדמי	אחורי	צדדי	מסביב	למפלס בניסה	למפלס בניסה	מס' יח' לדונם	מס' יח' לדונם	מס' יח' לדונם							
מגורים א'	0.40	4	4	1	4	-	230 מ"ר	162 מ"ר	30 מ"ר	200 מ"ר	230 מ"ר	2	8.5	2	1	*	
מגורים א' ומגורים ב' ומגורים ג'	0.508-0.502	-	-	-	-	-	163 מ"ר	100 מ"ר	30 מ"ר	133 מ"ר	163 מ"ר	3	8.5	2	1	*	
מגורים א' ומגורים ב' ומגורים ג' ומגורים ד'	0.508-0.502	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**	
ציבורי פתוח	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**	
דרך מאושרת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***	
שביל להולכלי רגל	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***	

הערות:

- * למחסים לפרטיים תותר פני קדמי ס' מס' וגם צדדי ס' מס' בהסכמת השוכן ובתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון השוכן והגג יתנפו לכיוון המגזר שעליו יוקם המוסד.
- **אסורה כל בניה, פרט למקלט ציבורי קיים.
- ***אסורה כל בניה.

פרק ד - נטיעות וקירות גבול

1. נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

2. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עס כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במסך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

פרק ח' - תשתיות

1. ביוב: כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יתחבר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת. הרשת תחובר למערכת אזורית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות, תובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוולוגית לשביעות רצונם של משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

3. אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפזי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בתכנית ההגשה.

4. ניקוח: הבטחת ניקוח השטח תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוח המקומית.

5. חניה: על כל מבנה שיוגש לאישור במסגרת תכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג - 1983.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחבר החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:
3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה
מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום
וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

פרק ט' - שונות

1. פיקוח על הבניה: הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
כל סטייה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שהובאה
לידיעת יזם התכנית.

2. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות
שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3. מיקלוט: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם
לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי כל
התקנים והנחיות הג"א.

4. הפקעות ורישום לצרכי ציבור: השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו
בהתאם לפרק ח', סעיפים 188, 189 לחוק ויירשמו על
שם המועצה האזורית מרום הגליל.

5. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

6. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים אשר אינם מזדהים עם גבולות האזורים
והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.
ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי
האחחה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

7. שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי
בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

פרק י' - חתימות

אדרי אליאש שלמה
ממונה על התכנון
משרד הבינוי והשיכון
מינהל לגנת הפרית צפת

חתימת היחס

ו התנגדות עקרונית להכניסו לתוכנית. חתמו על התנגדות זו על
שם הוועד המנהל.
התנגדות זו היא לצרכי המין בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנונית או לכל בעל ענין אחר. חתימת בעל הזכויות על התנגדות זו
היא חתימתו על שם הוועד המנהל. חתימתו על התנגדות זו אינה מקוּבָּלָה
במסגרת כל בעל זכות בשטח הנדל"מ הנ"ל. חתימתו על התנגדות זו אינה
מקוּבָּלָה לפי כל
הזדה ועפ"י כל דין.

חתימת בעל הקרקע

לפי שכן הסר ספק מובהק בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הנ"ל להכניסו לתוכנית, אין בהתנגדות זו להגביל את הזכות הנ"ל
בין השטח הנ"ל או לתמוך על זכותנו להגביל בעלל המזוהר ע"י
מי שרשם מתווה על שם הזכויות כלשהן בידינו או על כל זכות
אחרת המוגדרת לנו כשם המטעם המזוהר ועפ"י כל דין, שכן התכנונו
הוא אף ורק מנקודת מבט תכנונית.

דיאמנט - ברגר
אדריכלות ובינוי ערים

חתימת עורכי התכנית

מינהל מקרקעי ישראל
ב"ר 1010

26498