

27/10/99 ת.ד. ע.

17

2-3248

-1-

הודעה על אישור תכנית מס' 10640/א
 מס' 1425
 1425 / 10 22.11.99

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגלי

מס' תכנית מס' 10640/א
 מס' 1425
 30.8.99

תכנית מס' ג/10640

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/4451 המאושרת

לפידות

אוגוסט 1996
 מרץ 1997
 יולי 1998
 ינואר 1999
 אוקטובר 1999

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א'-התכנית

1. המקום: מחוז: צפון.
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל.
תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה יוסף.
נפה: עכו.
ישוב: לפידות, נ.צ. 262.700/174.700.
גושים: 18914, ח"ח: 10, 11, 12, 14, 15, 19, 21, 25, 27. חלקות: 22, 23, 24.
18915, ח"ח: 4, 5, 26. חלקה: 27.
18936, ח"ח: 1, 3. חלקה: 2.
2. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/10640, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/4451 המאושרת-
לפידות. ואשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט.
3. מסמכי התכנית: תשריט (מחייב) ותקנון בן 9 עמודים (מחייב). מסמכי התכנית מהווים חלק
בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית: השטח הינו כ-307.4 דונם, מדוד גרפית.
5. יחס התכנית: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 06/6558211.
6. המתכנן: דיאמנט-ברגר, אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 06/6558211.
8. מטרת התכנית: א. תיחום שטח לפיתוח הישוב.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התניית רשת דרכים למניהן ולסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה המסדירות מגורי אדם ואירוח כפרי.
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים
ציבוריים אחרים.
9. כפיפות ויחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/4451 המאושרת
וגובלת עם תכנית מס' ג/7856 המופקדת. במקרה של
סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית
מס' ג/4451 המאושרת, הוראותיה של תכנית זו עדיפות.
10. קיבולת יחידות דיור בתכנית: 211.

פרק ב'-הגדרות ופרוש מונחים

1. החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו.

פרק ג'- אופן ביצועה של התכנית

כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוח הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

פרק ד'-רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט --- לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. מגורים מיוחד: תותר הקמת יחידת מגורים אחת ומבנה עזר בכל מגרש. מבנה העזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד, או שניהם ויכללו בו השימושים הבאים: מחסן, מרחב מוגן וחנית רכב מקורה.
מבנה עזר המשמש כולו או חלקו לחניה תותר בנייתו בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שרוחב החזית הפונה לכביש לא יעלה על 4 מ' וגובהו לא יעלה על 3 מ' מפני רצפתו, ובתנאי שמיקומו לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה העזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.
בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי $0 = s$ מ', בתנאי שהתכנון יהיה משותף, הגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש ולא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן.
מתוך כל מקומות החניה המחוייבים על פי התקן, יותר לקרות רק אחד למגרש.
תותר הקמתם של שני מבנים בסה"כ למגרש, לכל היותר.

3. מגורים: תותר הקמתן של עד שתי יחידות מגורים ומבנה עזר למשק כגון מחסן או חניה מקורה. מבנה עזר המשמש כולו או חלקו לחניה תותר בנייתו בקו בנין קדמי 0 מ'. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי $0 = s$ מ' בתנאי שהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש ושלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן.
ניתן יהיה לבנות גם עד שתי יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים: שטחה המירבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק משטח הבניה המותר ביעוד מגורים לשימושים עקריים, הכניסה אליהן תהיה נפרדה מהכניסות למבני המגורים, ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש.
מתוך כל מקומות החניה המחוייבים על פי התקן, יותר לקרות רק 2 למגרש.
תותר הקמתם של ארבעה מבנים בסה"כ למגרש, לכל היותר.

4. מבני ציבור וספורט: א. מיועד למוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות דת ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים, מתקני ספורט ונופש כגון בריכת שחיה.
ב. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר לכל השטח ע"י ועדה מקומית.
ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה לדעת הועדה המקומית.
ד. מתקני ספורט יאושרו בתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי לדעת הועדה המקומית.
ה. מדרכות, רחבות חניה לאוטובוסים, סככות צל לתחנות הסעת תלמידים.

5. פרטי פתוח: מיועד לגינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקני ניקוח ומתקנים הנדסיים (כולל מבני תחנות טרנספורמציה), דרכי גישה למגרשי מגורים שהגישה אליהם לא מתאפשרת מדרך ציבורית בגלל המבנה הטופוגרפי של הסביבה, וכן מדרכות, רחבות חניה לאוטובוסים, סככות צל לתחנות הסעת תלמידים.
מבני תחנות טרנספורמציה וסככות צל יאושרו על פי תכניות בינוי שתאושרנה על ידי הועדה המקומית.

6. פרטי פתוח מיוחד: מיועד לגינון ולהעברת תשתיות ציבוריות בלבד, מסלעות ו/או קירות תומכים. השטח יירשם ע"ש בעלי המגרשים הסמוכים על פי החלוקה המוצעת ותרשם זיקת הנאה לצורך העברת תשתיות ותחזוקתן.

7. דרך: מיועדת למדרכות, שדרות כבישים, חניות, מפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל לתחנות אוטובוסים והסעת תלמידים.

8. מסחר: מיועד למשרדים של בעלי מקצועות חופשיים בלבד ומסחר יום יומי.

9. מתקנים הנדסיים: מיועד להקמת מתקנים הנדסיים למניהם כגון מתקני ביוב, אשר ישמשו לכלל תושבי הישוב. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

פרק ה'- 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 שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל מק שעלול להגרם להם.

2. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לחזור 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 במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

1.ניקח:ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשם ניקוח הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח המקומית.

2.ביוב:היתרי הבניה יותנו בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
פתרון ביוב למאה יחידות הדיור הראשונות(שלב א')ינתן ע"י מתקן קומפקטי.מעבר למאה יחידות הדיור הנ"ל תוגש תכנית כללית לביוב להרחבת המתקנים של שלב א' או לחילופין תכנית לחיבור השפכים למאסף הצפוני ובהמשך למתקן טיהור שלומי או למתקן טיהור אזורי נהריה.

3.מים:מי השתיה יסופקו מקוי צינורות,כך שתובטח איכות המים מבחינה פיזית,כימית ---- ובקטריוולוגית,לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם משרד הבריאות.

4.תשמל:

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 הקצוני 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 אוויריים 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 ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת 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 לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים,אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
ג.המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
ד.קוי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב,קוי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.תחנות הטראנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תאום אשר יערך.

5.חניה:החניה תהיה בתוך גבולות המגרשים ועל פי תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 על עדכניהן.

6.מערכות אנרגיה סולריות:יינתן פתרון אדריכלי מתאים לדוודי שמש במסגרת בקשות להיתר בניה על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

7.מתקני כביסה:פתרון אדריכלי מתאים למסתורי כביסה יוגש במסגרת בקשות להיתר בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

8.אשפה:לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה,בתאום עם המועצה האיזורית.

שם האזור	סימון בתשריט	שטח קיים בדונם	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונם	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	כחום	162.77	52.95	61.54	20.02
אזור מגורים מיוחד	כחום מותחם כחום	-	-	69.34	22.56
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק	62.96	20.48	70.52	22.94
שטח פרטי פתוח מיוחד	ירוק	-	-	4.94	1.61
שטח לתכני ציבור וספורט	חום מותחם חום	18.79	6.11	22.55	7.34
אזור תקלאי	פסים ירוקים באלכסון	5.49	1.79	-	-
דרך קיימת או מאושרת	חום	57.39	18.67	57.30	18.64
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	אדום	-	-	16.63	5.41
מתקנים הנדסיים	פסים אפור ומגול	-	-	1.09	0.35
מסחר	אפור	-	-	3.49	1.13
סה"כ	-	307.40	100.00	307.40	100.00

גבול התכנית
 גבול תכנית מאושרת/מופקדת
 גבול נוש
 גבול חלקה
 מספר חלקה
 גבול מגרש
 מספר מגרש
 מבנה להדריסה
 דרך לביטול
 מספר הדרך
 קוי בנין
 רוחב הדרך
 גבול תמ"א 22

קו כחול מלא
 קו כחול מקווקו
 קו שחור עם משולשים הפוכים
 קו ירוק מלא
 מספר ירוק
 קו שחור מלא
 מספר שחור
 צהוב
 קוים אדומים באלכסון
 ברבע הנעליון של הרחטה
 ברבעים האמצעיים של הרחטה
 ברבע התחתון של הרחטה
 קו ירוק מקווקו (בתרשימי סכימה)

ברבע הנעליון של הרחטה (בדרך ארצית מציד רצועת הדרך)

הערות	מספר יחידות במגרש	גובה בניה מקס'	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושי עקרים	מתחם למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי	קו בנין במ'	גודל מגרש מיני' בד'	שם האזור, שימושי- שים עקרים
-	2	8.5	50%	35%	10%	40%	-	50%	4.0	4.0	3.0	3.0	1.5	מגורים
-	1 מגורים + 2 צימר	8.5	50%	35%	10%	40%	-	50%	4.0	4.0	4.0	4.0	0.45	מגורים מיוחד
*	-	3.5	60 מ"ר	60 מ"ר	-	60 מ"ר	-	60 מ"ר	-	0.0	2.0	2.0	0.30	פרטי פתוח
**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	פרטי פתוח מיוחד
***	-	8.5	30%	25%	5%	25%	-	30%	4.0	4.0	4.0	4.0	0.30	מבני ציבור- ספורט
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך
***	-	4.5	100 מ"ר	100 מ"ר	-	100 מ"ר	-	100 מ"ר	-	4.0	2.0	2.0	1.0	מתקני הנדסה
***	-	8.5	25%	15%	5%	20%	-	25%	-	4.0	4.0	4.0	3.0	מסחר

הערות:

- *אסורה כל בניה פרט למבני תחנות טרנספורמציה וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.היתרי בניה יוצאו על פי תכנית כינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- **אסורה כל בניה.
- ***היתרי בניה יוצאו על פי תכנית כינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ****אסורה כל בניה פרט לסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.

1. הפקעות ורישום: השטחים הציבוריים בתכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי סעיפים 189,188 (סימן ח') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו על שם המועצה האזורית מעלה יוסף.
2. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.
3. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם 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 האחזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
 ד. על יחמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
4. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
5. מיקלום: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א או פטור ממנו, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט או הממ"ד בוצעו על פי כל התקנים והנחיות הג"א.
6. שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכך של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום מק לנוף.
7. הנחיות ארכיטקטוניות:
 א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החיתות של המבנים. אחסנת חוף וחוף יוסתרו ע"י גדרות עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בקנ"מ 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מזיזה מעודכנת, שנעשתה לפני לא יותר מששה חודשים, ושהוכנה ע"י מודד מוסמך, ייסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגיזור. לא תותר הקמת שלט אלא על פי תכנית מאושרת.
 ב. חיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
 ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית כביסה להפוך למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
8. מבנים קיימים: מבנים שהיו קיימים כחוק לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו.
9. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האיזורית, כל זאת באחריות היזם.
10. מבנים להריסה: תנאי לקבלת היתר בניה כמגרש בו מסומן מבנה להריסה, הוא הריסתו בפועל של המבנה.

