

תצ 20/1/00

2-3407

110

ת-עין יעקב

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל.

"עין יעקב - מגורים 98"

תכנית מפורטת מספר ג/ 10535 שינוי לתכנית מספר ג / 3871.

המחוזי של אזור תכנית מה...  
10535

משרד תכנון מחוז הצפון  
1998  
10535  
25,99

תאריך: 1.2.98  
עדכון: 5.99; 4.99; 9.98; 3.98; 11.99; 12.99

אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
כורזים ד.ג חבל כורזים 12391 - טל': 06-6934977 פקס: 06-6938468

פרק מספר - 1 כללי:

- 1.1 שם התכנית וחלות:  
"עין יעקב - מגורים 98" תכנית מפורטת מספר ג/ 10535 שינוי לתכנית ג/ 3871 ותחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2 מקום התכנית: מחוז: הצפון  
נפה: עכו.  
המקום: עין יעקב.  
בתחום מועצה אזורית: מעלה יוסף.  
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל.  
גוש: 18418  
חלק מחלקות: 1; 2; 3; 7
- 1.3 יחידות דיור:  
מספר הנחלות הקיימות: 73  
מספר יחידות הדיור הקיימות: 118  
מספר יחידות הדיור הנוספות: תוספת 130 יח"ד.  
סה"כ יחידות דיור: 248
- 1.4 מסמכי התכנית: התכנית כוללת: א. הוראות התכנית (8 עמודים)  
ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1:2500.  
כל מסמכי התכנית מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.5 יחס התכנית:  
מנהל מקרקעי ישראל.  
קרית הממשלה נצרת עילית. טל': 06-6558211
- 1.6 בעל הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל.  
קרית הממשלה נצרת עילית. טל': 06-6558211
- 1.7 עורך התכנית:  
אבישי טאוב - אדריכל.  
כורזים ד.ג. חבל כורזים מיקוד 12391  
טל': 06-6934977 פקס: 06-6938468
- 1.8 שטח התכנית: 174.2 זונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית.
- 1.9 מטרת התכנית:  
א. הרחבת מגורים למושב עין יעקב שתכלול: תוספת 130 יח"ד, שטח תיירות ונופש, ספורט ונופש, מבני ציבור, דרכים ושצ"פ.  
ב. שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח למגורים.  
ג. שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח לתיירות ונופש.  
ד. שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח ספורט ונופש.  
ה. שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח למבני ציבור.  
ו. קביעת זכויות ומגבלות בניה ע"מ לאפשר מתן היתרי בניה.
- 1.10 יחס לתכנית אחרת:  
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 3871 עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח הנכלל בה.

**פרק מספר 2 : ציונים בתשריט :****2.1 ציונים בתשריט :**

גבול התכנית	- בקו כחול עבה.
גבול תכנית קיימת	- בקו כחול מקווקו.
גבול ומספר חלקה רשומה	- בקו ירוק דק ומספר מוקף עיגול בתוכה.
גבול מגרש ומספר	- בקו שחור ומספר בתוכו.
גבול גוש	- קו משונן בצבע יחיד.
יער בתמ"א 22	- שטח מרושת בשחור ומתוחם בירוק.
מגורים ג'	- שטח צבוע כתום.
מבני ציבור	- שטח צבוע חום בהיר.
שטח ציבורי פתוח	- שטח צבוע ירוק בהיר.
תיירות ונופש	- שטח צבוע צהוב בתשריט.
ספורט ונופש	- שטח צבוע ירוק כהה ומתוחם בחום.
שטח חקלאי	- בפסים אלכסוניים בצבע ירוק.
דרך קיימת	- שטח צבוע חום כהה.
דרך מוצעת	- שטח צבוע אדום.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה צדדי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
החב תחום הדרך	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
עתיקות	- קו שחור לרוסק

**2.2 טבלת שטחים ואתוזים בתשריט.**

האזור	שטח בדונם קיים	% מהתכנית קיים	שטח בדונם מוצע	% מהתכנית מוצע
שטח למגורים ג'	-	-	67.0	38.4%
שטח ציבורי פתוח	-	-	33.4	19.2%
שטח תיירות ונופש	-	-	14.0	8.0%
שטח ספורט ונופש	-	-	10.2	5.9%
שטח למבני ציבור	-	-	5.6	3.2%
שטח חקלאי	166.1	95.4%	-	-
שטח יער בתמ"א 22	5.3	3.0%	-	-
דרך מוצעת	-	-	41.2	23.7%
דרך קיימת	2.8	1.6%	2.8	1.6%
סה"כ	174.2 ד'	100.0%	174.2 ד'	100.0%

**פרק מספר 3 : תקנות כלליות.**

- 3.1 על מנת לאפשר פיתוח נאות של השכונה יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה מתכנון וביצוע הסעיפים הבאים :
- השלמת כל הבניה על פי תכנית ההיתר המאושרת, לא תותר בניה חלקית.
  - אנטנות, חודים, קולטי שמש, וארובות יוצמ כד שישתלבם במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.
  - צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.
  - ציפוי קירות החוץ יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.
  - לא תנתן תעודת גמר למבנה אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבניין וההתקנות הזמניות לצרכי בניה.

## פרק מספר 4: אזורים תכליות

- 4.1 שטח מגורים ג':**  
 השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבנית בנייני מגורים חד משפחתיים. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. לא תותר בנית מבני עזר בשטח המיועד למגורים ג'. זכויות הבניה יהיו כוללות מעל ומתחת למפלס הכניסה ע"מ להתאים את הוראות הבניה לשיפועים השונים ולאופי המגרשים שמעל ומתחת לדרך.  
 4.1.1 הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.  
 4.1.2 גובה הבניה בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון יהיה לא יותר מ- 9.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50%.  
 4.1.3 בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 8.0 מ'. גובה המסד לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע טבעית.
- 4.2 שטח לתיירות ונופש:**  
 השטח הצבוע צהוב בתשריט מיועד לשטח תיירות ונופש ויותר להקים בו עד 90 יחידות נופש והקשור בהפעלתם, כגון לובי כניסה, מנהלה, חדרי הרצאות, קפטריה ומסעדה, מטבח, מחסנים וחדרי שרות.  
 הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח זה הינו הגשת תכנון מפורט ותכנית בינוי לכל המגרש שיתואם ויאושר ע"י משרד התיירות.
- 4.3 שטח ספורט ונופש:**  
 השטח הצבוע ירוק כהה בתשריט הינו שטח למתקני ספורט ונופש ומיועד לפארק לישוב ויכלול: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים ומתקני ספורט משחק ונופש. הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח זה הינו הגשת תכנית בינוי לכל השטח.
- 4.4 שטח מבני ציבור:**  
 השטח הצבוע חום בהיר בתשריט הינו שטח המיועד למבני ציבור. בשטח זה יותרו השימושים: מועדון נוער, מרכז קהילתי וגן ילדים.  
 הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח זה הינו הגשת תכנית בינוי לכל השטח.
- 4.5 שטח ציבורי פתוח:**  
 השטח הצבוע ירוק בהיר ישמש כשטח ציבורי פתוח. לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד מתקני תשתית, מתקני משחק לילדים וריהוט רחוב, פיתוח וגינון.
- 4.6 זרמים:**  
א. השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. לא תותר כל בניה בשטח דרך מוצעת מלבד מערכות תשתית, עבודות פיתוח וגינון.  
ב. השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת. לא תותר כל בניה בשטח דרך קיימת מלבד מערכות תשתית, עבודות פיתוח וגינון.

**פרק מספר 5 : תקנות כלליות**

- 5.1 **שימוש בקרקע ובבנינים :** לא ינתן היתר בניה, ולא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבלות הבניה של אותו אזור.
- 5.2 **ביוב :** יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח התכנית למערכת הביוב ולמערכת סילוק השפכים שתוכנן, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות של ביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ושלביות ביצוע התכנית בד בבד עם פיתוח תשתיות הביוב הרלוונטיות.
- 5.3 **ניקוז :** הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- 5.4 **מים :** אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 5.5 **סילוק אשפה :** יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מהנדס הועדה. סילוק אשפה לפי הוראות המועצה האזורית לאתרים מאושרים בלבד.
- 5.6 **כיבוי אש :** לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.
- 5.7 **הפקעת ורישום לצדמי ציבור :** כל השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ החוק.
- 5.8 **היטל השבחה :** היטל השבחה יגבה כחוק.
- 5.9 **מקלטים :** כפוף לאישור הרשות המוסמכת לענין חוק ההתגוננות האזרחית. לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע על פי כל התקנים ובהנחית הג"א.
- 5.10 **חלוקה ורישום :** לאחר אישור התכנית תוכן תכנית איחוד וחלוקה אשר תבטל את החלקות הקיימות ותקבע חלקות חדשות ע"פ תשריט התכנית והחלוקה ליעודים השונים. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
- 5.11 **טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים :** תעשה הכנה בקיום תת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת.
- 5.12 **חניה :** החניה תהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ועידכונה. החניה תהיה בתחום המגרשים.
- 5.13 **עבודות פיתוח :** תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטומס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח. לא ינתן היתר בניה בשטחים הציבוריים או ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה ובהנחית מחלקת מהנדס המועצה.
- 5.14 **הוראות הבניה ועמידה בתקנים :** בטיחות, חוזק, אירור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכתיו, יבוצע על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.

## 5.15 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מ.2	מרשת מתח נמוך
מ.5	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מ.8	מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו
מ.10	מקו מתח עליון עד 161 ק"ו

ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעומק ידניים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ.2.5	מעמודי חשמל מתח נמוך
מ.5	מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו
מ.10	מעמודי חשמל במתח עליון

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ.10	מכבל חשמל תת קרקעי
מ.5	מעמודי חשמל מתח נמוך
מ.5	מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ.10	מעמודי חשמל מתח עליון

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.

5.16 חשמל: רשת החשמל תהיה תת קרקעית. יבנו מבנים לשנאים בתחום השטחים לצרכי ציבור, אחרונות חשמל ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.

5.17 תאורת חוץ: תאורת הרחובות, הככרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס המועצה.

5.18 עיצוב ארכיטקטוני והשתלבות בנוף: המבנים בשטח התכנית יעוצבו ארכיטקטונית בצורה מדורגת, צמודת קרקע כך שתשתלב בנוף, בשיפועי הקרקע ובמינוי הכולל של השכונה.

5.19 עתיקות: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' "לחוק העתיקות תשל"ח".

פרק 6 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה: חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות  
ובהיתרים תשנ"ב 1992.

שם ואזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי	קוי בנין (מ')			גובה בניה מכסימלי	
		קדמי	צדדי	אחורי	מס' קומות	במטר
מגורים ג'	500 מ"ר	5	3	5	2	9 מ' לגג רעפים 8 מ' לגג שסוח
תיירות ונופש	13 חזנם	5	5	5	2	9 מ'
ספורט ונופש	10 חזנם	5	5	5	2	9 מ'
מבני ציבור	500 מ"ר	5	5	5	1	7 מ'

שם ואזור	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי					
	שטחים עיקריים		שטחי שרות		לכיסוי קרקע מכסימלי	סה"כ בניה
	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	אחוז/מ"ר	אחוז/מ"ר
מגורים ג'	225 מ"ר	*	35 מ"ר	*	260 מ"ר	260 מ"ר
תיירות ונופש	30%	*	5%	*	35%	35%
ספורט ונופש	25%	*	5%	*	30%	30%
מבני ציבור	50%	*	10%	*	60%	60%

\* הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שלא יעברו את הסה"כ המתר.

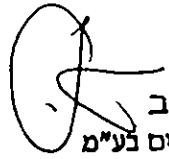
שם ואזור שימושים עיקריים	צפיפות נטו מס' יח' לחזנם	מס' יחידות במגרש סה"כ	סה"כ יחידות דיור בשטח התכנית
מגורים ג'	2 יח'	1 יח'	130 יח'

פרק מס. 7 חתימות ואישורים:  
יום התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.  
עין-יעקב  
מנשב עובדות להתשובות  
הקלאית שיוגפות בע"מ  
13/12/99  
מנהל מקרקעי ישראל  
פתח הצפון

פרק מס. 7 חתימות ואישורים:  
יום התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.

עין-יעקב  
מנשב עובדות להתשובות  
הקלאית שיוגפות בע"מ

עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל.



אבישי טאוב  
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
כורזים ד.נ. חבל כורזים  
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468