

4



1010

2-3486

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מדחב תכנון מקומי "מעלה הגליל" ו"מעלה נפתלי"
הוצעה לבנייה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

תכנית מפורטת מס' ג/במ/109
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2180, 2714
ח ו ן
אשר עפ"י הוראת שעה (סעיף 5 16 לחוק הליכי תכנון ובנייה תש"ן - 1990)

הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתיישבות
האגף לתכנון ופקוח ביזוי והנדסה, ת.ד. 7053, תל-אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מ ח ז ה צ פ ו ן
מרחב תכנון מקומי "מעלה הגליל" ו"מעלה נפתלי"

התכנית
מס' 11

המקום

נחוז: הצפון
נפה: נפת
ישוב: חוסן נ.צ. 177,700/266.900

גבול התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

שט והלות התכנית

תכנית מס' ג/במ/109 - חוסן - לשנת תשמ"א - 1991,
המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 2714,2180,
שאושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
תש"ן - 1990, והוראות חוק זה חלות עליה, ותחול על כל
השטח המסומן בקו כחול, כפי שמופיע בתשריט.
בקו כחול, כפי שמופיע בתשריט.

התשריט

התשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.

שטח התכנית

303.1 דונם.

טבלת גושים וחלקות:

חלקי חלקה	חלקה	גוש
37		18408
1, 11, 21, 22	8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19	19893
2, 3		19894
1, 2, 3		19896

מספר יחידות מגורים: 234 מגרשים קהילתיים מוצעים.

יזמי התכנית

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתישבות,
ת.ד. 7053, תל-אביב.

עורכי התכנית

הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתישבות, האגף
לתכנון ופקוח פיתח והנדסה, אדריכל מיכאל מאייר,
ת.ד. 7053, תל-אביב.

העכי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

תחילת ביצוע התכנית תחשב:

חוק שנתיים מיום אישור התכנית, סיום 25%
מהיסודות למגורים ואת כל/התשתיות המתבקשות מכך
(ביוב, מים ומערכת הכבישים).

- 1. מבצעי התכנית : משרד הבנוי והשכון, המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.
- 2. מטרת התכנית :
 - א. תחום שטח פיתוח לישוב חוסן.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. החזית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם ומבני צבור וכן מבנים באזורים משקיים.
 - ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.

כפיפות ויחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה שינוי ומבטלת תכנית מפורטת מס' 2180, 2714.
- ב. עם אישור תכנית זו, יהיה להוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה - על פי סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990.

ק ב'
=

כללי:

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

הגדרה ופרוש מונחים:

- חוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו.
- התכנית: תכנית מפורטת לישוב חוסן, כולל תשריטים והוראות לשנת 1991.
- הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה - "מעלה הגכיל" ו"מעלה נפתלי".
- אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם. בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לבדל את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
- קו בניה: קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבנוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
- קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וככלים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קני ניקוז, קני חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מדרכות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן, כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.

מבנה עזר:

ישמש ב"מגורים" כמחסן בלבד.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

בנין:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

זר:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בנייני ציבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לדבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כהג כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום, כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס, לכל תקופה שהיא.

צדק ג'
=====

הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר דקע, סקרינו ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בנין או בתכנית בצו או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט מוכני כפי שתמצא לנכון בגובה להוציא היתר בניה או לעבודות פיתוח כלשהן. לא תעשה כל עבודה פיתוח בשטח, אלא לאחר קבלתו היתר כחוק.

חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית:

שטח באחוזים	שטח בדונמים	צ ב ע ב ת ש ר י ט	א ז ו ר
43.2	131.0	כתום	מגורים
3.1	9.4	חום מותחם בחום כהה	שטח למבני צבור וספורט
31.1	94.2	ירוק	שטח פרטי פתוח
8.2	25.0	ירוק מותחם בחום כהה	אזור ספורט
14.4	43.5	אדום	דרך מוצעת
100.0	303.1	סה"כ	

בנוסף צויין בתשריט:

- א. גבול התכנית בקו כחול.
- ב. גבול תכנית מאושרת בקו כחול מרוסק.
- ג. גבול גוש בקו עם משולשים קטנים משני צדדיו בצבע שחור.
- ד. גבול מגרש בקו שחור.
- ה. מספר גוש בתוך מרובע.
- ו. מספר חלקה בתוך עגול.
- ז. מספר דרך בגזרה העליונה של הרוזטה.
- ח. קו בניין בגזרות הצד של הרוזטה.
- ט. רוחב דרך בגזרה התחתונה של הרוזטה.
- י. דרך לבטול בקוים אדומים אלקטרוניים.

דק ה' - רשימת תכליות, שמושים והגבלות בניה

ככלי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י חכנית מפורטת שתופקד.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, לרבות פיתוח שביטל כניסה וחניה.
- ד. חניה במגרשים כאזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.
- ה. היתרי בניה ינתנו רק לאחר שתוגש לאשרר הועדה תכנית מדידה, לכל שלב בנוי, ערוכה ע"י מודד מוסמך.
- ו. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים לבצוע נקוד הקרקע, סליכת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מיט, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
- ז. נקבעו התנאים והובטחו הסדורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
- ח. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים להסדרת מקומות חניה בקרבת האתרים הגורמים לרכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו וכהנחת דעתה של הועדה המקומית.
- ט. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי, הקמת בניינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשרר התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ולבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

מגורים

מיועד למגורים במגרשים ששטחם לפחות 500 מ"ר. אזור זה מיועד לבנית יחידות חד-משפחתיות. באזור זה תותר בנית מבני עזר, מקלטים, חניה ומחסן. הגבלות בניה ראה טבלה בעמ' 6.

שטח למבני צבור וספורט

- א. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות בהמשך, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ב. אזורי בניה ינתנו ע"פ תכנית בינוי מאושרת, לכל אזור ואזור ע"י הועדה.
- ג. קני בנין יהיו לצדי הדרכים בהתאם לתשריט וכן בהתאם לתכנית הבינוי.
- ד. גובה מקסימלי של המבנים לא יעלה על 2 קומות.
- ה. מקלטים יבנו ע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.
- ו. מתקני ומגרשי הספורט יאושרו בתנאי שלא יהיו מטרד סביבתי.

מיועד ל:

- א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
- ב. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
- ג. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ד. גני ילדים ופעוטונים.
- ה. מבנה משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה, וברמת גימור שלא תפול מרמת גימור מבני הציבור.
- ו. שרותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
- ז. מבני ומתקני ספורט (לא כולל בריכת שחיה).
- ח. מגרשי ספורט (לא כולל מגרש כדורגל).

שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה ל:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים.
- ג. שטחים שמורים לצרכי נקוז.
- ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.
- ה. למיקום מקלטים צבוריים שיבנו בקו בנין שלא יפחת מ-4 מ' מגבול מגרש, ובחזית לצד הדרך בקו בנין בהתאם לתשריט.

אזור ספורט

יעודו של שטח זה ל:

- א. מבני ומתקני ספורט.
- ב. מגרשי ספורט.
- ג. בריכת שחיה ומתקנים נלווים.

דרכים

כולל שדרות, מערכות תשתית, חנייה, רחבות לחניית אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים. סטייה מותרת מהתכנית בעת הבצוע עד 5%. מספר מקומות חניה יהיה בהתאם לתקן חניה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992

שם הגזר (שמושים עקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בניה מינימליים במ"			אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי במ"ר							הערות	
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל כמפלס כניסה	מתחת כמפלס כניסה	שמושים עקריים	שטחי שרות	ככסוי קרקע	סה"כ קדמות	סה"כ קדמות		צפיפות נטו מס' יח"ד במגרש
מגורים	500	4	4	4	220	30	200	מבנה עזר עד 20 מ"ר חניה עד 30 מ"ר	עד 45%	250	עד 2	עד 8,5 מ' נגג משופע עד 7,5 מ' נגג שטוח, כולל מעקה ****	234
מבני צבור	2000	3	3	3	800	***	800	350	עד 40%	1150	עד 3	עד 12,5 מ' נגג משופע עד 10,5 מ' נגג שטוח, כולל מעקה ****	מיקום המבנים וקוי בנין בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה (ראה פרק ה' סעיף 5)
ספורט	6000	3	3	3	1800	***	1800	650	עד 30%	2450	עד 3	עד 12,5 מ' נגג משופע עד 10,5 מ' נגג שטוח, כולל מעקה ****	מיקום המבנים וקוי בנין בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה (ראה פרק ה' סעיף 6)
פרטי פתוח	כל בניה אסורה, פרט לספורט בפרק ה' סעיף 4.												
דרכים וחניות	כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות הנכודים בפרק ה' סעיף 7.												

* מבנה העזר יהיה חלק ממבנה המגורים ובתחום קוי הבניה המהחייבים לגביו.

** בהסכמת וחתימת השכן ניתן לקבוע קוי בנין - 0.

*** יהיה במסכותה של הועדה המקומית להעביר חלק מאחוזי הבניה המותרים מעל מפלס הכניסה כטובת המותר תחת מפלס הכניסה, חוץ שטירת
הסה"כ המותר.

**** מידת הגובה תקבע מעל פני קרקע טבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית ועד לקצהו העליון של המבנה.

לא ינתן היתר בניה, שמוש ופעילות, אלא לאחר שבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה 1983).

לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבאי.

ק"ז - עבודות פתוח, נטיעות, ושמירת עצים

היתרי בניה ינתנו רק אם לתכנית הבנויה תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בנויה תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת, בה יוצגו פתרונות החניה לבתים, מסעות לרכב, קירות תומכים, מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב ונקודת מי גשמים, גינון ורהוט הרחוב.

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה.

ק"ח - תשתית, נקודת, תעול ואספקת מים

קביעת שטחי קרקע לצרכי נקודת, ביוב ותעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הנקודת, הביוב והתעול.

נקודת

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח נקודת של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסליכת דרך.

ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.

מים

הועדה תאשר תכנית פיתוח לאספקת מים, מתואמת עם התכנית החשתית המוגשת עם תכנית זו.

חשמל

אספקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל ולפי תכנית מאושרת.

מערכת אנרגיה סולרית

ינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה ע"פ הנחיות הועדה.

מתקן כביסה

יוסתר מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתרי בניה.
B/...

זר בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין הטייל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מ'
בקו מתח גבוה	22 ק"ו	- 5 מ'
בקו מתח עליון	110 ק"ו	- 9.5 מ'
בקו מתח עליון	150 ק"ו	

אין לכנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

מקלטים

מקלטים יבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור, פרט למסלולי דרכים.


הפקעות


במידת הצורך תעשינה הפקעות כצרכי ציבור, עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

הסוכנות היהודית לארץ
המחלקה להתיישבות חסות
האגף לתכנון התיישבותי
הנדסה ופיקוח
רחוב קמחן 70, תל-אביב

ח ת י מ ו ת

הסוכנות היהודית לארץ
מחלקה להתיישבות חסות
האגף לתכנון התיישבותי
הנדסה ופיקוח
רחוב קמחן 70, תל-אביב


המתכנן


הירושם

בעל הקרקע

המבצע

. רד הסנים כוהוז הצפון
 הוק הליכי הכנון ובניח (תוראת טעה) התשין 1990
אישור תכנית מס. 1012/109
 הועדה לכניה למגורים (מס. 1012/109)
 החליטה ביום 15.3.90 לאשר את התכנית

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום