

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרום הגליל

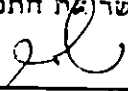
תחום שיפוט מוניציפלי מרום הגליל

תכנית הרחבת מושב עלמה מס' ג - 10184

תוספת של כ - 112 מגרשים - 5 קיימים

המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס ג / 4894

מתאר למושב עלמה

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 10184 הועדה המקומית לתכנון לבניה החליטה ביום 26.5.99 לאשר את התכנית.  למיכאל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

יולי 2000

הודעה על אישור תכנית מס' 10184 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4927 מיום 23.10.2000

תקנון
עלמה - 1335
עא

חוק תכנון והבנייה השכי"ה - 1965
מרחב תכנון מחוזי - צפון
מרחב תכנון מקומי - מרום הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי מרום הגליל

פרק א' - התכנית:

1. **המקום:** מושב עלמה
2. **גבול התכנית:** כמותחם בקו כחול בתשריט
3. **שם וחלות התכנית:** התכנית הנקראת תכנית מפורטת מסי' גי' 10184 של הרחבת מושב עלמה (הכוללת הרחבת הישוב עבור דור ההמשך) תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט. המהווה שינוי לתכנית ג/ 4894.
4. **מסמכי התוכנית:**
 1. התשריט בקני"מ 1250:
 2. תקנון הכולל 13 דפים.
התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
5. **שטח התכנית:** השטח כ - 117.41 ד'. התכנית חלה על גושים האלה:
6. **גושים וחלקות:**

גוש : 14312
חלקות : 4 - 6 -
ח.ח. : 1, 3, 7, 9, 18
גוש : 14311
ח.ח. : 2
7. **יזמי התכנית:** ועד מושב עלמה
טלפון : 06-6989544 פקס : 06-6980972
8. **בעלי הקרקע:** מ.מ.י. מחוז הצפון, נצרת עילית.
9. **עורכי התכנית:** מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
טלפון : 06/6972222 פקס : 06/6920040
10. **מטרת התכנית:**
 1. תיחום שטח להרחבת מושב עלמה ותוספת של כ - 112 יח"ד.
 2. התוויית רשת דרכים אשר תתחבר למערכת הקיימת ותתפקד כשלד לאזור ההרחבה.
 3. קביעת אזורים ועתודות למבני ציבור ולשטחים ירוקים.
 4. קביעת הוראות בניה המסדירות את מגורי האדם, (אפשרות לצימרים), מבני ציבור ושירותים.
 5. קביעת הנחיות פיתוח תשתיות בנוגע לביוב וניקוז מים.

11. כפיפות ויחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מושב
עלמה ג/ 4894 היות וזאת כוללת את הרחבת
הישוב.
במידה ותהיה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין
הוראות של תוכנית אחרת, הוראותיה של תוכנית זו
יהיו עדיפות.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות:

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

2. הגדרת ופירוש מונחים החוק:
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 על תיקונו ועל
תקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת
התשריטים.

פרק ג': טבלת שטחים מפורטת ליעודים:

קיים:

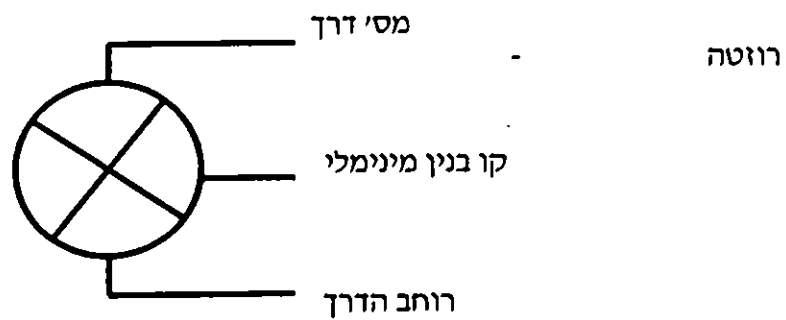
היעוד	סימון בתשריט	השטח בדונם	%
שטח חקלאי	מקווקו ירוק כהה	85.00	72.50
שטח חקלאי מיוחד	מקווקו ירוק בהיר	4.13	3.50
דרך קיימת מאושרת	חום	5.76	4.90
ש.צ.פ.	ירוק	19.46	16.57
מגורים קיימים	כתום כהה	3.05	2.60
סה"כ		117.41	100.00

מוצע:

היעוד	סימון בתשריט	השטח בדונם	%
1. אזור מגורים א'	כתום בהיר	45.94	39.14
2. מגורים קיימים	כתום כהה	3.07	2.61
3. שביל להלכי רגל	ירוק מקווקו אדום	1.83	1.56
4. שטח ציבורי פתוח	ירוק	31.50	26.83
5. דרך קיימת מאושרת	חום	3.45	2.94
6. דרך מוצעת	אדום	26.51	22.58
7. מבני ציבור	חום מותחם חום	5.11	4.34
סה"כ כללי:		117.41	100.00

באור סימני המקרא :

- | | | |
|--------------------|---|---------------------------------------|
| גבול תוכנית | - | קו כחול רציף |
| גבול תוכנית מאושרת | - | קו כחול מקווקו |
| דרך מאושרת | - | חוס בהיר |
| דרך מוצעת | - | אדום |
| שביל להולכי רגל | - | ירוק מקווקו אדום |
| גבול גוש | - | קו ורוד עם משולשים ורודים. |
| גבול חלקה | - | קו ורוד מקווקו |
| מספר חלקה | - | מספר בצבע ורוד בתוך עיגול ורוד מקווקו |
| מספר מגרש קיים | - | מספר בצבע תכלת בתוך עיגול תכלת |
| מספר מגרש מוצע | - | מספר שחור |
| שטח חקלאי | - | מקווקו ירוק כהה |
| שטח חקלאי מיוחד | - | מקווקו ירוק בהיר |
| שטח ציבורי פתוח | - | ירוק |
| מגורים קיימים | - | כתום כהה |
| מגורים אי | - | כתום בהיר |
| מבני ציבור | - | חוס מותחם חוס כהה |
| דרך לביטול | - | מקווקו אדום |
| זכויות דרך - רוזטה | - | |



פרק ד': הוראות כלליות:

1. שימוש בקרקעות ובבניינים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט. לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

א. לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית זאת.
ב. לגבי כל אזור תכנון יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה.

פרק ה': רשימת התכליות והשימושים:

1. אזור מגורים קיימים:

אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד, מותר יהיה לכלול בו מבני עזר כגון: מחסן לצידוד וחניה מקורה לפרטיים. (כמוגדר בתכנית מפורטת מס' 4894 למושב עלמה)

2. אזור מגורים א':

א. אזור זה נועד לבניית מגורים, מגורים לצימרים, ומחסן, לא תותר כל בניה אחרת בתחום אזור המגורים.

ב. חניה במסגרת המגרש בקו בניין 0 - צידי, תותר בניית פרגולה מעץ לקירווי בלבד.

ג. תותר בניית מחסן בשטח של 4 מ"ר בצמוד למבנה, בקו בניין 0 - אחורי או צידי ובתנאי שלא יעבור גובה של 2.2 מ'.

ד. תותר בנית מבנה אחד בלבד (יח' מגורים אחת בלבד). שתכלול בתוכה שתי יחידות צימרים והן תהינה חלק בלתי נפרד מהשטח העיקרי.

ה. הנחיות נוספות

1. פחי אשפה ימוקמו במקום מוסתר בקו בנין קדמי לכיוון הרחוב, במקרה של פחים מרכזים ימוקמו הנ"ל במקומות מסודרים לאורך הכביש בהתאם לדרישת הרשות.

2. ארונות חשמל ימוקמו בגבול המגרש הקדמי עם הפניה לכיוון הכביש המיקום הספציפי יקבע בתוכניות בינוי לביצוע של השכונה.

3. גז ימוקם בתוך גבולות המגרש בסמיכות לבית ובמקום מוסתר בחזית צידית או אחורית של הבית.

4. דודי שמש ימוקמו על הגג במקרה זה תדרוש הוועדה המקומית כתנאי להיתר כי דודי השמש יהיו מוסתרים.

1. הנחיות לצימרים:

- א. יחידות אירוח - חלק של מבנה שאינו משמש למגורים של קבע, או להשכרה למגורים, שהותאם לשמש, או שנבנה לצורך הארחת נופשים, בהתאם לתכנית זו, עפ"י תנאי רשימת התכליות והשימושים המפורטים בהוראות תכנית זו.
- ב. תותר בניית 2 יחידות צימרים 40 מ"ר כל אחת, בתחום המבנה עם כניסה נפרדת.
- ג. 1. יח' צימרים תבנה על שטח המיועד למגורים אי עפ"י תכנית זו ותהינה עמידות בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר בניה.
2. כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידת שרותים סניטריים.
3. זכותה של הועדה המקומית עפ"י שיקול דעתה לצמצם את כמות צימרים המירבית למגרש אם הנתונים הפיזיים של המגרש יוצרים מטרד למגרשים שכנים.
4. איכות הסביבה - הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש היתר, וכל זאת על חשבון המבקש.
5. כל בקשה להיתר לבניית צימרים אשר תורגת מהוראות תכנית זו מחייבת הגשת תכנית שינוי יעוד קרקע.
6. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש של מבקש ההיתר.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון חניה לכל יחידות האירוח עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 ועדכון מעת לעת, בתחום מגרש ההיתר.

3. שטחים ציבוריים פתוחים:

- א. שטחים לגינות וגנים ציבוריים וחורשות.
- ב. מגרשי ספורט ברשות הציבור.
- ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה.
- ה. ניתן יהיה למקם מבנים לתחנות-שנאי.

4. שטחים לדרכים:

- מיועדים לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להלכי רגל לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים לצנרת מים, ביוב, קווי חשמל, טלפון ותעלות ניקוז.

5. שביל להלכי רגל:

- א. מיועד לשמש כשטח מעבר לציבור.
- ב. לא תותר כל בניה מכל מין וסוג שהוא
- ג. יותר מעבר תשתיות בהתאם לצורך.

6. מבני ציבור:

- א. הבנייה תותר באזור זה ע"פ תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל כפי שיקבע מהנדס המועצה.
- ב. תכליות ושימושים:
 - 1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 - 2. שירותים צרכניים ומחסנים.
 - 3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
 - 4. מועדונים.
- ג. מוסדות בריאות - קופ"ח, מרפאות.
- ד. דת - בית כנסת מקוה.
- ה. חינוך - בתי ספר, גני ילדים.
- ו. מותר לכל בניין מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד לשניה.
- ז. לאחר אישור התוכנית למתן תוקף תוגש תוכנית בינוי אשר תהיה תנאי למתן היתר בניה ובאישורה של הועדה המקומית.

לוח שימושים והגבלות בניה

גובה		אחוזי בניה %						קווי בנין מ'			שטח מגרש מיני מ"ר	יעוד
מטר	מס" קומות	סה"כ	תכסי ת	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צידי	אחורי	קדמי		
עד 9 מטר מהקרקע	+ 2 קומת עמודים	70	35	20	50	20	40	4	4	5	500	מגורים קיימים
11.5 מפני קרקע טבעית או חפירה	+ 2 מרתף + קומת גג (שטח שרות)	70	35	20	50	15	45	3	4	4	350	מגורים א'
10	2	70	40	15	55	15	55	5	5	5	1000	מבני ציבור
4	1	10			10	5	5	0	0	0	200	ש.צ.פ.
לא תותר כל בניה למעט מבני עזר ציבוריים כגון: ח.טרנספורמציה, גשרים, קווי מים, ביוב השמל ותקשורת.												
לא תותר כל בניה למעט מעבר לתשתיות תת קרקעיות.												
לא תותר כל בניה למעט מעבר תשתיות.												

הערות:

- א. מידת גובה המבנים (11.5 מ') תהיה מפני קרקע טבעית או חפירה, הנמוכה מבין השתיים.
- ב. יותרו גגות משופעים וכן גגות ישרים (בגגות משופעים 11.5 מ' מקרקע טבעית ובגגות ישרים 9 מ' מקרקע טבעית).
- ג. קומת מסד תותר אך ורק בתנאים של קרקע משופעת אך מבלי לסטור סעיף א' להערות.
- ד. 1. צפיפות נטו / מס' יחידות דיור לדונם - 2.8 יח' לדונם
2. מס' יחידות במגרש - 1 יחידת דיור + 2 יח' צימר סה"כ 3 באותו מבנה.

פרק ו' - נטיעות עצים ושמירתם, תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

1. **נטיעות:**
הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו בתשריט או ע"י הוועדה, ולהגן עליהן מכל נזק שעלול להיגרם להן.
2. **ביוב:**
א. כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה, הרשת תחובר למערכת האזורית.
ב. תנאי למתן התרי בניה הינו פתרון קצה למערכת הביוב הראשית ובאישור משרד הבריאות.
3. **ניקוז:**
א. הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.
ב. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז.
4. **אספקת מים:**
מי שתייה יסופקו מקו מקורות בקווי צינורות והסדורים בהתאם לדרישות משרד הבריאות. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה ומשרד הבריאות.
5. **סילוק אשפה:**
הפחים ירוקנו אל מכלים נגררים שמשלול תנועתם יהיה על גבי כבישים ושבילי השרות, המכל ירוקן במזבלה האזורית.
6. **חניה:**
החניה תתבצע לפי תקן חניה ארצי, וע"פ תקנות תכנון הבנייה להתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, בתחומי המגרשים.
7. **טיפול ביצוב מדרונות:**
א. לא תותר שפיכת עודפי עפר על השטחים הציבוריים הפתוחים.
ב. יש לטפל ביצוב המדרונות כדי למנוע סחיפה ודרדרת.
8. **דחי שמש:**
דוד שמש יותקן בצורה מוסתרת והמסתור יעוצב ארכיטקטונית כך שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין.

9. מסתורי כביסה:

יוצנע בחלק האחורי של הבניין.

10. בלוני גז:

בלוני גז ימוקמו בתוך גומחה. (מומלץ על פתרון של מיכל מרכזי תת-קרקעי למספר יחיד).

11. מכלים:

מכלים לדלק להסקה מרכזית יוטמנו בקרקע וימוקמו בהתאם להנחיות הבטיחות, ובכל מקרה לא יבלטו מעל 50 ס"מ מעל פני הקרקע.

פרק ז' - שונות:

1. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אכני משוך את הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 סמ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 סמ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 סמ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 סמ'

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

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ - 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 האנכים והמינימלים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. תשתיות החשמל, הטלפון, והכבלים יהיו תת קרקעיות.

2. הפקעות:

א. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

ב. מקרקעי ישראל שהגדרתו בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור שהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. מקלטים / ממזי"ם / ממקי"ם:

מיקום ובנית מקלטים - ממזי"ם - ממקים ועבודות ביטחוניות יבוצעו בהתאם לדרישות צה"ל / הג"א.

4. עתיקות:

הגבלת הפעילות בשטח עתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות, אין לבצע באתר כל פעילות ללא היתר מרשות העתיקות ובכלל זה זריקת אשפה, סילוק חרישה לרבות עבודות פיתוח ובניה.

5. חלוקה ורישום:

חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום.
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סווג אחיד המותחם ע"י קוו רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה טעונה אישור רשויות התכנון.
ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הרשות המקומית.

7. הידרנטים:

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

8. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.

