

2-4082

תחילת עבודתו 28/6/2001

15

תקנונים 3 - מצפה - אבישי טיטן
תאריך: יוני 2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון.
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל תחתון.
המקום: מושבה מצפה.

שם התכנית: "מצפה - מגורים"
תכנית מספר: ג/11864.
שינוי לתכנית מספר ג/3126 מאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס. 11864
פודמה בלקוט הפיסימים מס. 5009
מיום 9.8.01

משרד הפנים מחוז הצפון
1965 חוק ההכנון והכניה תשכ"ה
אישור תכנית מס. 11864
הועדה המחוזית להכנון ובניה תחליטה
ביום 16.5.01 לאשר את התכנית
מיוזמת הועדה המחוזית

אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל כורזים
טל: 06-6934977; פקס: 06-6938468 - מספר רשיון: 17408.

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**(1.1) שם התכנית:**

"מצפה - מגורים" תכנית מספר ג/ 11864 שינוי לתכנית מספר ג/ 3126 מאושרת. תוספת יחידת מגורים למגרש מגורים קיים.

(1.2) מקום התכנית:

מושבה "מצפה" בסמוך לשער הכניסה לשוב מצד דרום.
נ.צ. מרכזי: מזרח: 198125 צפון: 244075

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15086	182	

(1.3) שטח התכנית: 4.50 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**(1.4) בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 06-558211.

זים התכנית: בונה חיה - מושבה מצפה -ד.נ גליל תחתון. טל: 06-6732480.

מגיש התכנית: בונה חיה - מושבה מצפה -ד.נ גליל תחתון. טל: 06-6732480.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל כורזים טל: 06-6934977; פקס: 06-6938468 - מספר רשיון: 17408.

(1.5) יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 3126 (מאושרת). בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

(1.6) מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

(1.7) תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
פברואר 2000	
7.00	עדכון 1
10.00	עדכון 2
06.01	עדכון 3

(1.8) הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו כחול.
שטח מגורים	- השטח הצבוע תכלת בתשריט.
אזור משקי עזר חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך
רוחב הדרך	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול גוש	- קו משונן בצבע ירוק.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר בתוכה.
גבול ומספר מגרש מוצע	- קו רצוף דק בשחור ומספר בצבע שחור.
גבול חלקה לביטול	- קו שחור מסומן ב-X ע"ג קו החלקה הקודם.

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מגורים		1.60	35.6%	2.60	57.8%
אזור משקי עזר חקלאי		2.90	64.4%	1.90	42.2%
סה"כ		4.50 ד'	100.0%	4.50 ד'	100.0%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 הגדלת מגרש מגורים קיים ולאפשר תוספת יחידת דיור ואחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד מאזור משקי עזר חקלאי לשטח המיועד למגורים, הוספת יח"ד ואחוזי בניה.

2.2.2 קביעת הוראות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד
מגורים	480	2 + יח' הורים

פרק 3 : הוראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח למגורים:

השטח הצבוע תכלת בתשריט ישמש שטח מגורים, בשטח זה תותר הקמת שתי יחידות מגורים ועוד יחידת מגורים להורים (גודלה של יח' הורים אינה עולה על 55 מ"ר והיא חלק ממבנה מגורים אחר בתוך הנחלה). זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 אזור משקי עזר חקלאי:

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ישמש לאזור משקי עזר חקלאי עפ"י הנחיות תכנית ג/ 3126 המאושרת.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
מגורים	1000	3	3	5
משקי עזר חקלאי	1000	3	6	5

שם האזור (שימושים עיקריים)	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה מ"ר	שטח בניה מכסימלי במ"ר
							הנחיות ע"פ תכנית מספר ג/ 3126 המאושרת.
מגורים	580	.	480	100	400	580	
משקי עזר חקלאי							הנחיות ע"פ תכנית מספר ג/ 3126 המאושרת.

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי	מס' קומות	במטרים	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי	מספר יח"ד בשטח התכנית
מגורים	9	2		1	2 + יח' הורים
משקי עזר חקלאי					

3.3 הוראות נוספות :

- 3.3.1 **מיס:** אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא ינתנו היתרי בניה בהתאם לתכנית זו אלא לאחר סיום תהליכי תכנון והתחלת עבודות ביצוע של מתקן טיפול בשפכים.

3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:** הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים

3.3.5 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק 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 אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.5 **אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר

3.3.6 **מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 **חלוקה:** חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה

המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 **רישום:** תוך 6 חדשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

3.4.3 **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מיס, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.4 **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.5 **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4.6. **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.7. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

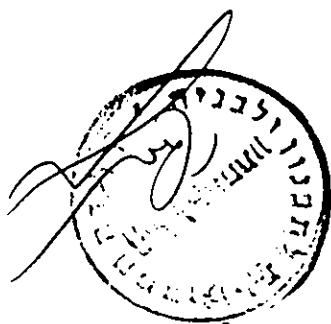
3.4.8. **הפקעות:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.9. **תקפות התכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: חיה בונה - מצפה



Handwritten signature
10139803

עורך התוכנית: אדריכל אבישי טאוב - רשיון מספר 17408.



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