

מחוז הצפון

נפה - צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שפוט מוניציפלי - מבואות חרמון

תכנית מפורטת מס' ג/ 11524

שינוי יעוד מחקלאי למגורים וממגורים לחקלאי

## שאר ישוב

שנוי לתכנית מס' ג/ 4996 ו- ג/ 73

## תקנון

<p>משרד הפנים מחוז הצפון  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  אישור תכנית מס. 11524  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  ביום 4.4.01 לאשר את התכנית.  ש.ל.  סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
---

<p>הודעה על אישור תכנית מס. 11524  פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____  מיום _____</p>
---

מחוז הצפון  
נפה – צפת  
מרחב תכנון מקומי גליל עליון  
תחום שפוט מוניציפלי – מבואות חרמון  
תכנית מפורטת מס' ג/ 11524  
שינוי יעוד מחקלאי למגורים וממגורים לחקלאי  
שאר ישוב  
שני לתכנית מס' ג/ 4996 ו- ג/ 73

1. המקום :

המחוז : צפון  
הנפה : צפת  
המקום : שאר-ישוב  
מועצה אזורית : מבואות-חרמון

גושים בחלקים	13340
חלקות בחלקים	35
מגרש	68

פרק א' – הוראות כלליות :

2. שם וחלות :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 11524 שינוי יעוד מחקלאי למגורים וממגורים לחקלאי שאר ישוב שני לתכנית מס' ג/ 4996 ו- ג/ 73 (המאושרת), על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בק"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. שטח התכנית :

9.734 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט (מדוד גרפית).

4. עורכי התכנית :

עזרוב - תכנון ופקוח בניה, עזרוב נטליה, שד' תל-חי 93, בית מרגנית, קריית-שמונה טל' 06-6905571 פקסי 06-6904697

5. בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת-עלית  
טל' - 06-6558211  
פקס - 06-6461358

6. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת חמש דפי הוראות בכתב, גיליון תשריט אחד בק"מ 1:500 1:2500 1:10,000 אשר ייקרא להלן ה"תשריטי". כל המסמכים המפורטים לעיל מהווים יחד את מסמכי התכנית ויקראו להלן ה"תכנית".

## 7. היזום והמבצע :

מר שלמה חיון – שאר-ישוב ד. נ. גליל עליון 12240,  
טל' 06-6949106

## 8. מסרות התכנית

- א. שינוי יעוד מחקלאי למגורים וממגורים לחקלאי
- ב. שינוי אחוזי בניה
- ג. הקמת ביתני אירוח באזור מגורים

## 9. ציוני התשריט:

- |                             |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1. גבול התכנית              | - קו כחול רצוף                      |
| 2. גבול תכנית מופקדת/מאושרת | - קו תכלת מרוסק                     |
| 3. אזור מגורים              | - שטח כתום                          |
| 4. אזור חקלאי               | - פסים אלכסוניים בצבע ירוק          |
| 5. דרך קיימת / מאושרת       | - צבע חום                           |
| 6. גבול גוש                 | - קו ירוק ועליו משולשים             |
| 7. גבול מגרש                | - קו כחול סוגר שטח, מסי' חלקה בעגול |
| 8. רוזטה                    | - עגול ומספרים בתוכו                |
|                             | - רבע עליון-מסי' דרך                |
|                             | - רבע תחתון-רוחב דרך                |
|                             | - רבעים צדדיים-קו בגין לכל צד       |
| 9. גבול חלקה                | - קו ירוק רצוף                      |

## 10. יחס לתכניות אחרות :

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה. שינוי לתכנית מפרטת ג/ 73 ול- ג/ 4996 (המאושרות).

## 11. חלוקה ורישום :

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתכנית.

## פרק ב' – רשימת תכליות ושימושים

1. **אזור מגורים (צבע כתום)** – אזור זה נועד לבניית מגורים לבעל יחידת המשק, ובן ממשק. סה"כ שתי יחידות דיור במגרש, וכמו-כן לבניית ביתני - אירוח בשטח שלא יעלה על 160 מ"ר.
2. **שטחים לדרכים (צבע חום)** - דרכים ציבוריות כולל מדרכות, מעברים להולכי - רגל, לעלות, לאופניים, רחבה לתחנת אוטובוסים, וכן נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.
3. **שטח חקלאות (פסים אלכסוניים בצבע ירוק)** - ישמש לחקלאות.

**פרק ג' – מתן היתרי בניה**

**טבלת תנאים ומגבלות בניה :**

14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי													אזור
קווי בניין (מ)													
מטרים	קומות	סה"כ אחוז בניה מתוך לכל בניה	כסוי קרקע	שטח שירות	שימוש עיקרי	סה"כ מעל ומתחת 0.00 -	מתח ת 0.00 +	מעל 0.00 +	צדדי	אחורי	קדמי	גודל מגרש מיני	מגורים כולל ביתני אירוח
9.0	2	30%	20%	5%	25%	30%		30%	3.0**	0.0	5.0	2500	
6.0						160 מ"ר יח 4 אירוח		160 מ"ר					ביתני אירוח

**היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן לפי המגבלות הבאות :**

1. מרווח קדמי יהיה כמסומן בתשריט;
2. ועדה מקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המותרים אינו משתנה;
3. בשטח המגורים תותר בניית 2 מבני מגורים, וכך 160 מ"ר (4 יח' אירוח) שטחי צימרים לפי קריטריון של משרד התיירות
4. בשטח החקלאי תותר כל בניה בכפוף לתוכנית ג/ 6540.
5. \* גובה הבניין יימדד מגובה הדרך.
6. \*\* קו בניה צדדי של הסככה לשטח החקלאי - 0;

**פרק ד' – חלוקה ורישום**

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתכנית.

**פרק ה' – שירותים :**

- מים :** אספקה תהיה מרשת הספקת המים של הרשות המקומית. באישור משרד הבריאות.
- ביוב :** תנאי למתן היתרי בניה תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות .
- אשפה :** מתקנים לאיסוף אשפה יתוכננו באישור מהנדס הרשות המקומית, ויהיו כלולים בבקשה להיתר.
- ניקוז :** יהיה ע"י חלחול, תעלות או ניקוז תת-קרקעי בהתאם לחוק ניקוז. באישור רשות הניקוז.

פרק ו' - שונות :

חשמל : אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל וכפופה לתקנות ופרטי חברת החשמל בע"מ.

מרחק הבנייה של החלק הקרוב ביותר של המבנה לתיל החיצוני של קו החשמל יהיו:

3.0 מטר מקו מתח נמוך.

6.5 מטר מקו מתח גבוה 22 ק"ו.

8.0 מטר מקו מתח גבוה 110 ק"ו.

מקווי מתח עליון לפי דרישות ת/מ/א/10.

אין לבנות מעל כבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק קטן מ- 2.0 מטר מכבל זה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת - קרקעי אלא לאחר קבלת אישור וסכמת חברת החשמל.

מקלוט :

כל בניה בתחום התכנית כפופה לאשור הרשות המוסמכת מטעם שר הביטחון לעניין חוק ההתגוננות האזרחית.

חניה :

החניה תהיה בתחום המגורש בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983.

גישה לנכים תהיה על-פי חוק.

הפקעות :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י נועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף

טבלת חלוקת שטחים :

שטח ברוטו		שטח נטו - %		יעוד שטח
קיים	מוצע	קיים	מוצע	
2.529	2.529	26.0	26.0	מגורים
6.713	6.713	68.9	68.9	הקלאי
0.492	0.492	5.1	5.1	דרכים
9.734	9.734	100.0	100.0	סד"כ

היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות :

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת בעל הקרקע :



חיון שלמה

חתימת מבצע התכנית :



חיון שלמה

חתימת יוזם התכנית :



עזרב - תכנון ופקוח בניה

חתימת המתכנן :

נטליה עזרב