

ת"ג 201/81

2-4198

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

-1-

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מס' 11849/ג
הועדה המקומית בשיבות מס' 11849/ג
מיום 23.10.01 החליטה להמליץ
על הפקדת תוכנית תנקובה לעיל.
יושב ראש היעדה

תכנית מס' ג/ 11849

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/10640 המאושרת

לפידות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
30-04-2001
נתמזבל

11849/ג
5826
23.10.01

מרץ 2000
יולי 2000
אפריל 2001

משרד הפנים מהווה הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
11849/ג
אשרור תכנית מס.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
מיום 23.10.01 לאשר את התכנית
יושב ראש היעדה המקומית
סמוכה לתכני

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א'-התכנית

- 1.המקום: מחוז:צפון.
מרחב תכנון מקומי:מעלה הגליל.
תחום שיפוט מוניציפלי:מעלה יוסף.
נפה:עכו.
ישוב:לפידות,נ.צ. 262.700/174.700.
גושים: 16,14,15,19,21,22,25,27. ח"ח 18915.
27,26,5,4 ח"ח 18915.
3,2,1 ח"ח 18936
- 2.שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/ 11849,המהווה שינוי לתכנית מס' ג/10640 המאושרת-
לפידות, ואשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט.
3.מסמכי התכנית: תשריט (מחייב) ותקנון בן 9 עמודים(מחייב).מסמכי התכנית מהווים
חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.
4.שטח התכנית: השטח הינו כ- 34.35 דונם,מדוד גרפית.
5.יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל. ת.ד. 525,מעלות.
טלפון: 04/9979659.
6.המתכנן: דיאמנט-ברגר,אדריכלים. ת.ד.6324,חיפה.31062.טלפקס:04/8361559.
7.בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז הצפון.קרית הממשלה,נצרת עילית.
טלפון:06/6558211.
8.מטרות התכנית: א.תכנון 11 מגרשי מגורים ע"י שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח
לאזור מגורים מיוחד.
ב.קביעת הוראות בניה.
ג.קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.
9.כפיפות ויחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/10640 המאושרת.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין
הוראותיה של תכנית ג/10640 המאושרת,הוראותיה של
תכנית זו עדיפות.
10.קיבולת יחידות דיור בתכנית: 11.

פרק ב'- הגדרות ופרוש מונחים

1. החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו.

פרק ג'- אופן ביצועה של התכנית

כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

פרק ד'- רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט ----- לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. מגורים מיוחד: -----
תותר הקמת יחידת מגורים אחת ומבנה עזר בכל מגרש. מבנה העזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד, או שניהם ויכללו בו השימושים הבאים: מחסן, מרחב מוגן וחנית רכב מקורה.
מבנה עזר המשמש כולו או חלקו לחניה תותר בנייתו בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שרוחב החזית הפונה לכביש לא יעלה על 4 מ' וגובהו לא יעלה על 3 מ' מפני רצפתו, ובתנאי שמיקומו לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה העזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.
בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שהתכנון יהיה משותף, הגג יתקז לכיוון המגרש של המבקש ולא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן. מתוך כל מקומות החניה המחוייבים על פי התקן, יותר לקרות רק אחד למגרש. תותר הקמתם של שני מבנים בסה"כ למגרש, לכל היותר.

3. פרטי פתוח: -----
מיועד לגינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקני ניקוז ומתקנים הנדסיים (כולל מבני תחנות טרנספורמציה) וכן למדרכות, רחבות חניה לאוטובוסים, סככות צל לתחנות הסעת תלמידים.
מבני תחנות טרנספורמציה וסככות צל יאושרו על פי תכניות בינוי שתאושרנה על ידי הועדה המקומית.

4. דרך: -----
מיועדת למדרכות, שדרות כבישים, חניות, מפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל לתחנות אוטובוסים והסעת תלמידים.

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

1. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מתסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. סילוק מפגעים:

פרק ו'-תשתיות

1.1. ניקוז: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשם ניקוז הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז המקומית.

2. ביוב: היתרי הבניה יותנו בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. מים: מי השתיה יסופקו מקוי צינורות, כך שתובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוλογית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובתאום ובאישור של משרד הבריאות.

4. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט 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	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

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

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

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 האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. קוי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב, קוי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים. תחנות הסדרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תאום אשר יערך.

5. חניה: החניה תהיה בתוך גבולות המגרשים ועל פי תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 על עדכוניהן. -----
6. מערכות אנרגיה סולריות: יינתן פתרון אדריכלי מתאים לדוודי שמש במסגרת בקשות להיתר בניה על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית. -----
7. מתקני כביסה: פתרון אדריכלי מתאים למסתורי כביסה יוגש במסגרת בקשות להיתר בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. -----
8. אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה, בתאום עם המועצה האיזורית. -----

שם האזור	סימן בתשריט	שטח ק"י"ס בזזזז	שטח מוצע בזזזז	שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע באחוזים
אזור מנוויר'ס מיוחד	כתום מוחתם כתום	-	5.57	16.22	16.22
שטח פרטי פתוח	ירוק מוחתם ירוק	14.75	9.18	26.72	26.72
דרך קיימת או מאושרת	חום	19.60	19.60	57.06	57.06
סה"כ	-	34.35	34.35	100.00	100.00

גבול התכנית
 גבול תכנית מאושרת/מופקדת
 גבול גוש
 גבול חלקה
 מספר חלקה
 גבול מגרש
 מספר מגרש
 מספר הדרך
 קו"י בנין
 רוחב הדרך
 קו כחול מלא
 קו כחול מקווקו
 קו שחור עם משולשים הפוכים
 קו ירוק מלא
 מספר ירוק
 מספר שחור מלא
 קו שחור מלא
 מספר שחור
 ברבע העליון של החזטה
 ברבעים האמצעיים של החזטה
 ברבע התחתון של החזטה

7- תיק חק-טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ותישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים משנת 1992

שם האזור, שטחים עקריים	קווי בנין במ' בד'	צדדי	אחורי	קדמי	בין מבנים	אחוזי בניה/שטח מקסי'	מתחת למפלס בניסה	שימור-שטחים עקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	גובה בניה מקסי'	מספר יחיד במגרש	הערות
מגורים תיוחד	0.45	4.0	4.0	4.0	4.0	50%	-	40%	10%	35%	50%	2	1	
פרטי פתוח	0.30	2.0	2.0	2.0	-	60 ת"ד	-	60 ת"ד	-	60 ת"ד	60 ת"ד	1	3.5	*
זרר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**

הערות:

*היתר בניה יוצא על פי תכנית בנין שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 **אסורה כל בניה, פרט למפורט ברשימת התכליות (פרק ד').

1. הפקעות ורישום: השטחים הציבוריים בתכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי סעיפים 189,188 (סימן ח') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו על שם המועצה האזורית מעלה יוסף. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

3. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים. ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית. ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון. ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

4. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לכיצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

5. מיקלוט: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א או פטור ממנו, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט או הממ"ד בוצעו על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

6. שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום נזק לנוף.

7. הנחיות ארכיטקטוניות:

א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי המחיתות של המבנים. אחסנת חוף וחוף יוסתרו ע"י גדרות עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בקנ"מ 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מזידה מעודכנת, שנעשתה לפני לא יותר מששה חודשים, ושהוכנה ע"י מוזדד מוסמך, ייסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא על פי תכנית מאושרת. ב. מחיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית כביסה להפוך למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

8. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האיזורית, כל זאת באחריות היזם.

דיאמנט-ברגר
אדריכלות ובע"מ ערים

הועדה המקומית לתכנון
ולבניה
מעלה הגליל

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

שם	ד"ר דניאל בן-דוד	שם	ד"ר דניאל בן-דוד
תפקיד	מתכנן	תפקיד	יוזם
הגוף	דיאמנט-ברגר	הגוף	דיאמנט-ברגר
ונהג	ב-15/10/88	ונהג	ב-15/10/88
הכנה	ב-15/10/88	הכנה	ב-15/10/88
חו	ב-15/10/88	חו	ב-15/10/88
ל	ב-15/10/88	ל	ב-15/10/88
ב	ב-15/10/88	ב	ב-15/10/88
בכ"מ	ב-15/10/88	בכ"מ	ב-15/10/88
מזכ"ל	ב-15/10/88	מזכ"ל	ב-15/10/88
אג"מ	ב-15/10/88	אג"מ	ב-15/10/88
נציג	ב-15/10/88	נציג	ב-15/10/88

ניתנת אר"י : קודת תע"מ בג"ל הקרקע

מינהל מסרטי ישראל
מחוז הצפון

1978

מדינת ישראל
ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון

משרד הפנים

מנהל המחוז : צפון
תאריך : י"ג חשוון תשס"ב
30/10/2001

טימוכין . 26529

לכבוד
אלי שמחון
מזכיר הועדה המקומית
ועדה מקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל

מעונה

הנדון : תכנית מתאר מקומית מספר ג/ 11849
שמירת תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה

1. התכנית שבנדון אושרה והודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 5026, התשס"ב, עמוד 228 בתאריך 23/10/2001

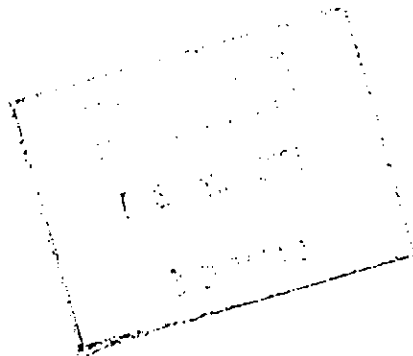
2. בהתאם לסעיף 118(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה, תימצא במשרד הועדה המקומית.

3. רצ"ב העתק מסמכי התכנית על תשריטיה החתומים כהוק

דורית בן עזרא

מזכיר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון

הועדה המקומית
משרד הפנים
הגליל



טלפון : 04-6508555
פקס : 04-6554188

כתובת : רחוב דרך קרית הממשלה
נצרת עילית מיקוד : 17511 ת"ד : 595
קבלת קהל : ימים א', ב', ד' בין השעות 09:00-14:00