

7/11/01 230

24589

7/1/02

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מס' ג/10516

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/3038 המופקדת

ומס' ו/1219/1 המאושרת

גרנות

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. ג/10516
 ... דה המוקדמת לתכנון ותיבה החליטה
 ביום 22/01/00 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/10516
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

דצמבר 1997
 נובמבר 1998
 ינואר 1999
 אוגוסט 2001

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א'-התכנית

1. המקום: מחוז צפון
תחום שיפוט מוניציפלי: מא"ז מעלה יוסף.
ישוב: גרנות, נ.צ. 273.900/173.600.
גוש: 18679 ח"ח 13,10,9,7,6,4,1.
חלקות 3,2.
2. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/10516-גרנות, המהווה שינוי לתכניות מס' ג/3038 המופקדת ומס' 1/1219/1 המאושרת ואשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט.
3. מסמכי התכנית: תשריט(מחייב), תקנון(מחייב) בן 8 עמודים ונספח נופי(מחייב) הכולל: נספח נופי לתכנית, מערכת שטחים פתוחים, מפת שיפועים וניקוז, מפת ערכי טבע ונוף, מיקום ומבטים, חתכים, בדיקת גבהי כבישים. כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית: שטח התכנית הינו כ- 207.33 דונם, מדוד גרפית.
5. יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז הצפון. ת.ד. 580. קרית הממשלה, נצרת עילית, 17105. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז הצפון. ת.ד. 580, קרית הממשלה, נצרת עילית, 17105. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.
7. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה, 31062. טלפון: 04/8361559.
8. מטרת התכנית: א. תיחום שטח לפיתוח והרחבת הישוב.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התנוית רשת דרכים למניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה המסדירות מגורי אדם.
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת הנחיות לפיתוח התשתיות.
9. כפיפות ויחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/3038 המופקדת ומס' 1/1219/1 המאושרת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיהן של תכניות מס' ג/3038 או 1/1219/1, הוראותיהן של תכנית זו עדיפות. תכנית זו תואמת את שינוי מס' 23 לתמ"מ 2 - גרנות הגליל שבתוקף (ג/11911).
10. קיבולת יח' דיור ויח' אירוח בתכנית: מס' יח"ד קיים: 50.
מס' יח"ד מאושר: 50.
מס' יח"ד מוצע: 111.
מס' יח' אירוח מוצע: 232.

- 1. כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק".
- 2. החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שיידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמוכן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר בניה או לעבודות פיתוח כלשהן. לא תיעשה כל עבודת פיתוח בשטח, אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' - רשימת תכליות ושמושים

- 1. כללי: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 2. מגורים א': אזור זה נועד לבנית מבנה מגורים ומבנה עזר בכל מגרש. מבנה העזר יכלול את השימושים הבאים: מחסן וחנית רכב מקורה. שטח מבנה העזר יחשב כשטח שירות. 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. לא ייפתחו פתחים לכיוון השכן והגג יתנקז לכיוון המגרש עליו הוא עומד. ניתן יהיה לבנות גם עד שתי יחידות לאירוח כפרי בתנאי ששטחה של כל יחידה יהיה בין 20 מ"ר ל-40 מ"ר ברוטו. הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למבנה המגורים, יחידות האירוח תהינה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים ופתרון החניה ינתן בתוך המגרש. שטחן של יחידות האירוח יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד מגורים א' לשימושים עקריים. יחידות האירוח ייבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- 3. שטח ציבורי משולב: אזור זה נועד להקמת מוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, חינוך, תרבות, דת וספורט, מועדונים, מתקנים הנדסיים כגון מבני תחנות טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים, מעבר תשתיות, תניות, שבילים, מתקני משחק לילדים, גינות, גנים חורשות וסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מסרד אחת לשניה. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- 4. ציבורי פתוח: אזור זה נועד לגינות, גנים, חורשות, מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט, מעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים כגון מבני תחנות טרנספורמציה, שבילים, דרכי ביטחון וכן סככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים ומקלטים ציבוריים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- 5. דרך מוצעת: אזור זה נועד לכבישים, כולל מדרכות, שדרות, נטיעות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה פרט לסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.

6. מצעים להריסה - (א) ציפי האקולומי תקצי אהריסת האמנים והאסולומים אהריסה אכח תכנית צו, אלא יאותר אשלישה חודשים ליוזם תחילה תקופה של תכנית צו.

שם האזור	סימון בתשריט	שטח קריים ב'ד'	שטח קריים ג'-%	שטח מוצע ב'ד'	שטח מוצע ג'-%
אזור מגורים	כתום	25.47	12.28	83.01	40.04
שטח למבני ציבור	חום מוחמם חום	4.22	2.03	-	-
שטח ציבורי פתוח	ירוק	2.58	1.24	62.09	29.95
שבילים	ירוק-אזום לסירוגין	0.78	0.38	-	-
שטח ציבורי משולב	פסים ירוקים וחומים לסירוגין באלכסון	-	-	20.69	9.98
שטח ישוב כפרי	פסים כתומים באלכסון	157.02	75.75	-	-
דרכים וחניית מאוסרות	חום	17.26	8.32	15.75	7.59
דרך מוצעת	אזום	-	-	25.79	12.44
סה"כ	-	207.33	100.00	207.33	100.00

גבול גוש
 גבול חלקה
 מספר חלקה
 גבול מגרש
 מספר מגרש
 גבול חכנית מאושרת/מופקדת
 גבול חכנית מוצעת
 מספר דרך
 מספר דרך
 קו שחור עם משולשים הפוכים
 קו ירוק מלא
 מספר ירוק
 קו שחור מלא
 מספר שחור בתוך עיגול
 קו כחול בתוך מקווקו
 קו כחול מלא
 ברבע העליון של הרחטה
 ברבעים האמצעיים של הרחטה(בדרך ארצית מהצד)
 ברבע התחתון של הרחטה
 קויים אדומים באלכסון
 צהוב
 קו - נקודה בשחור
 קו אדום מקווקו
 רוחב דרך
 דרך לכניסול
 מבנה להריטה
 ציר של דרך ארצית
 קו בנין מדרך ארצית

פרק 1 - טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה והשינוי שטחים ואחוזי בנייה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב - 1992.

תערו	מס' יח"ד במגרש	צפי- פות נטו/ מס' יח"ד/ד	גובה בנייה מקסי	סה"כ מס' קומות	סה"כ תכנית	שטחי שירות	שימושי עקרו	מונת לתפלט בניסה	מעל לתפלט בניסה	קדמי	אחורי	קוי בניו במ'	גודל מגרש מיני' בד'	שם האזור שימושי עקרי
***	1	2	7.5	2	55%	35%	5%	50%	-	לפי תשריט ולא פחות מ- 5 מ'	3	3	0.4	מגורים
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך
****	-	-	4.5	1	80 מ"ר	80 מ"ר	-	80 מ"ר	-	לפי תשריט	2	2	0.3	ציבורי פתוח
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
****	9	-	9	2	35%	25%	5%	30%	-	5	3	3	0.3	ציבורי משולב

* וגם קו בנין לכיוון שצ"פ.
 ** גובה המבנים יימדד מהתקודה הכי נמוכה במפגש בין המבנה והקרקע.
 *** דחור גם המקמתן של עד שתי יחידות לאירוח כפרי למגורש, ראה את רשימת התכליות והשימושים (פרק ד').
 **** אסורה כל בנייה פרט למצוין ברשימת התכליות והשימושים (פרק ד').
 ***** היחרי בנייה יוצא על פי תכנית ביניי שתואשר ע"י הועדה המקומית.
 @ סה"כ שטח המתור לבנייה ביעוד שצ"פ בכל התכנית = 80 מ"ר.

- 1.ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- 2.ביוב: היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וכן בהקמה בפועל של פתרון קצה לקליטת שפכים. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר חיבור שפכי הישוב למאסף הצפוני החדש.
- 3.מיס: אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 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 הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין התלק 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 | 5.0 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 ובאזור 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.
- 5.מערכות תת קרקעיות: רשת קוי בזק ורשת קוי טל"כ יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים לבתים. רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך(רשת) וכבלי מתח נמוך(חל"ב) יהיו תת קרקעיים. ארונות המוניים(פילרים) חשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם ומאושר עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית. מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולבן וצבוע לפי בחירת האדריכל, פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד ההארה. כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים. הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה. תחנות הסרנספורמציה תהינה במבנה בנוי ומיקומו בשטחים המיועדים לש.צ.פ. ו/או שטח ציבורי משולב לפי התכנית, הכל בתיאום עם ח"ח. על היזם לבוא בדברים עם ח"ח בקשר לתכנון תחנות הסרנספורמציה הדרושות.

6. 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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

פרק ח'-הנחיות ארכיטקטוניות

1. מערכות אנרגיה סולריות: יינתן פתרון אדריכלי מתאים לדוודי השמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית. קולטי השמש ישולבו בעיצוב הגגות.
2. מתקני כביסה: פתרון אדריכלי למסתורי כביסה יוגש במסגרת בקשות להיתרי בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
3. אנטנה מרכזית: אין להתקין אנטנות בכל מגרש. כל הישוב יתחבר לאנטנה מרכזית.
4. מזגנים: מזגני האוויר ישולבו בעיצוב החזיתות והגגות של המבנים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. מיקומם יצויין בבקשות להיתרי בניה.
5. מיכלי גז ודלק: מיכלי הגז והדלק ישולבו בעיצוב המבנים ו/או הגדרות, ומיקומם ייקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
6. מתקנים לאצירת אשפה: מיכלי האשפה יוצבו במקומות מוצנעים ע"י קיר אבן בני ו/או צמחיה ובתחום המגרש, הכל על פי תכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
7. גגות רעפים: לא יותרו גגות רעפוס מקריים או חלקים, אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת ואחידה. שיפוע הגג לא יעלה על 50%, וצבע הרעפים יהיה אדום. יותרו גם גגות שטוחים.
8. צבע וציפוי קירות: צבע טיח החוץ בקירות יהיה לבן או ביד' בלבד. ניתן יהיה לצפות את חזיתות המבנים ע"י שימוש בקרמיקה, אבן, עץ או כל חומר אחר עמיד לאורך זמן, באישור מהנדס הועדה המקומית.
9. גידוד: לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל קוצני. לא יותר השימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חץ.
10. קירות תומכים: בנית קירות תומכים הינה חלק מהפיתוח של הישוב. הבניה תבוצע בצורה מרוכזת.

פרק ט'-שוונות

1. הפקעות: 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. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
2. רישום: תוך חודשיים 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 והבניה.

3. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
4. חלוקה: א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
4. מיקלוט: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
5. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 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 ד' לחוק התכנון והבניה.
6. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לכיצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק י' - חתימות

יש להגיש את התוכנית להסכמת מנהל מקרקעי ישראל
 היטלי השבחה המוסכמת.
 חתימתו וזאת לצד שטח המגרש או שטח המגרשים המיועדים להקמת המבנה או לכללם, יישלחו למנהל מקרקעי ישראל, תל אביב, יחד עם תשלום המס, ונתחם עמנו תוך 30 יום ממועד קבלת התוכנית. כל הסכמת מנהל מקרקעי ישראל לתוכנית תהיה כפופה לתנאי המסמך המצוי לצד התוכנית.
 25.09.01
 חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

מיוזם: מנהל מקרקעי ישראל
 מחת: הצפון

דיאמונט - ברנר
 אדריכלות ובינוי-ערים

חתימת עורכי התכנית