

29.1.03 ת 3

2-4695

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

תכנית מס' 12626
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 512001
 מיום 26.6.01 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל

[Signatures]

י"ר הועדה

הועדה הנ"ל

31-12-2002

נתקבל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה יוסף
 שם ישוב: עין יעקב

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מספר ג/12626 - שינוי יעוד קרקע למגורים בעין יעקב, המהווה שינוי לתוכנית ג/1885 המאושרת.

מספר יחידות דיור מאושר: 2.
 מספר יחידות דיור מוצע: 4.

1.2 מקום התוכנית: מושב עין יעקב.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 221.875	צפון: 768.050
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18418	-	5

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הינו כ- 3.24 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית: מושב עין יעקב. ד.ג. גליל מערבי. טלפון: 04/9979073.

מגיש התוכנית: מושב עין יעקב. ד.ג. גליל מערבי. טלפון: 04/9979073.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפון: 04/8383425. פקס: 04/8361559.

מס' רשיון: אדרי' רוזה דיאמנט: 36648

אדרי' רודי ברגר: 36069

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: משאבי מים.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד קרקע: שטח ישוב כפר.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/4908 המאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/1885 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

הועדה על אישור תכנית מס' 12626
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5166
 מיום 13.3.03

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
6.2001	עדכון 1
11.2001	עדכון 2
12.2002	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- אזור מגורים - כתום
- שטח ישוב כפרי לפי תמ"מ 2 - פסים כתומים באלכסון
- דרך מאושרת - חום
- דרך מוצעת - אדום
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- גבול מגרש לביטול - קו שחור מקווקו
- מספר מגרש - מספר רומי שחור בתוך עיגול
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
- קו בנין - קו אדום מקווקו

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים= ב-1%	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע ב-1%
אזור מגורים	2.30	70.99	2.14	66.05
שטח ישוב כפרי לפי תמ"מ 2	0.20	6.17	-	-
דרך מאושרת	0.74	22.84	0.74	22.84
דרך מוצעת	-	-	0.36	11.11
סה"כ	3.24	100.00	3.24	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הסדרת מצבם של מגרשי מגורים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח ישוב כפרי לפי תמ"מ 2 למגורים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- מתן הוראות לחלוקה למגרשים.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בניו ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד	מספר יח' אירוח
מגורים	856	4	4

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. אזור מגורים: אזור זה מיועד לבניית שתי יחידות מגורים ומבנה עזר המשמש למחסן ו/או חניית רכב מקורה וכן שתי יחידות לאירוח כפרי למגרש. מבנה העזר יוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד או בשניהם. עיצובו האדריכלי וחומרי הבניה של מבנה העזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. תותר הקמתה של חניה מקורה בקו בנין קדמי=0 מ'. שטחם של מחסנים, חניות רכב מקורות וממ"דים או מקלטים ייחשב כשטחי שירות. עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה של יחידות האירוח ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. שטחה של כל אחת משתי יחידות האירוח יהיה בין 20 מ"ר ל-40 מ"ר ברוטו. פתרון החניה של יחידות האירוח יינתן בתוך מגרש המגורים. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של יחידות המגורים שבמגרש. שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד מגורים לשימושים עיקריים. יחידות האירוח תעמודנה בקווי הבניין וגובה שנקבעו לאזור מגורים בתכנית זו. יחידות האירוח יבנו בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

3. דרך: נועד למדרכות, שדרות, כבישים, מפרצי תניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	מס' יח' במגרש	גובה בניה מקסי'	אחוזי בניה/ שטח מקסי'						שם האזור, שימושים עיקריים	גודל מגרש מיני בדי'	קווי בניין במי'	גודל מגרש מיני בדי'				
			במי'	מס' קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים					מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מבנים	קדמי
גודל של כל יח' ארוח= בין 20 ל-40 מ"ר	2 יח' מגורים+ 2 יח' ארוח	2	9.0	45%	35%	5%	40%	***	45%	3.0	5.0 מ' ו-4.0 מ' לפי התש-רלט	1.0	4.0 **	3.0	4.0	מגורים
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך

הערות:

- * גובה המקסימלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החמורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ** במגרש מס' XXIII המבנים הקיימים יותרו בקו בנין צדדי = 0 מ' תוספות בניה יהיו בקו בנין = 4 מ', גם אם מדובר בתוספת למבנה קיים.
- *** בסמכותה של הועדה המקומית להעבר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שהסה"כ ישמר.
- **** אסורה כל בניה פרט למצוין ברשימת התכניות והשימושים.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

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

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי 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.

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

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים 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 חשבונם.

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

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליות כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.

עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. יחידות האירוח יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.
- ב. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.
- ג. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
- ד. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.
- ה. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.

ב. - תשתיות:

1. **מיים:** אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **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.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים 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.
 4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
 5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.
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 בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6. **סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי 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 לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

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

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

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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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

8. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. 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 ואו 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 קווי הבניין 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.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

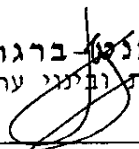
פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:


עין-יעקב
מומחה עובדים להתישבות
חקלאית שיתופית בע"מ

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:


דיאמנה-ברגר
אדריכלות ותינוגי ערים

עורך התוכנית:
