

- 1 -

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "מרום הגליל"  
 תכנית מס' 13352/ג  
 היעברה לועדה המהונית לתכנון ולבניה עם  
 המלצה להפקדה בנואריך.....  
 יושב ראש הועדה  
 מנכ"ל הועדה

תאריך: מרץ 2004

### מחוז הצפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי : מרום הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : מרום הגליל

שם ישוב : עין אל אסדמשרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תוכנית מס' 13352  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 13.9.04 לאשר את התוכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 13352  
 מורסמה כילקוט הפרסומים מס' 5365  
 מיום 8.2.05

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1. שם התוכנית: תוכנית מס' ג/13352  
 הסדרת תנועה ושטחי מגורים עין אל אסד.  
 שינוי לתוכנית מתאר מספר ג / 5957 בתוקף.

### 1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי	מזרח: 237, 770	צפון: 760, 770
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
19951	73	45-42, 47, 48, 71, 74, 76, 80
19550	56 - 61	5, 31, 45, 51 ב'

### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית יהיה כל השטח המתוחם בקו כחול 14.10 דונם במדידה גרפית.

1.4 בעלי ענין:

מ.מ.י נצרת עלית  
טל: 04 - 6558211  
פקס: 04 - 6560521

בעל הקרקע:

משרד השיכון  
רח' פל-ים 15, חיפה  
טל: 04 - 8630666  
פקס: 04 - 8630698

יזם התוכנית:

מועצה אזורית מרום הגליל  
ד.ג. מרום הגליל, ת.ד. 90000  
טל: 04 - 6919806  
פקס: 04 - 6919897

מועצה אזורית מרום הגליל  
ד.ג. מרום הגליל מיקוד 90000  
טל: 04 - 6919806  
פקס: 04 - 6919897

מגיש התוכנית:

אדריכל אורי מילוסלבסקי, מס' רשיון: 7391  
רח' הפלמ"ח 42, צפת 13221  
טל: 04 - 6972222  
פקס: 04 - 6920040

עורך התוכנית:

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – התוכנית תואמת לתמ"א.  
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי.

ת.מ.מ. 2 – התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.  
יעוד לפי תשריט ייעודי קרקע: ישוב עין אל אסד.

תוכנית אב: אין תוכנית אב מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס ג/5957 בתוקף.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 15 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:1000 - מסמך מנחה.
- ד. נספח גושים וחלקות.

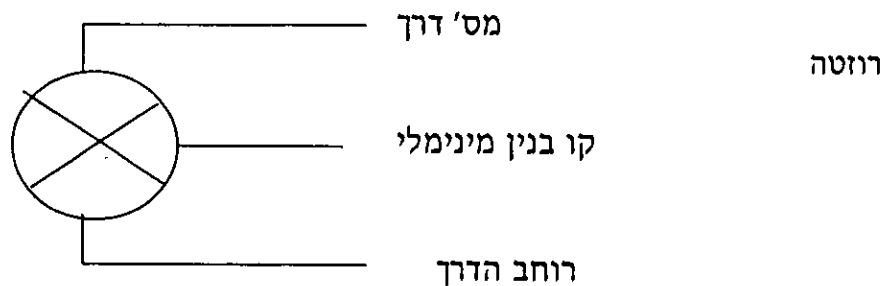
1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
פברואר 2002	עדכון 1
מרץ 2003	עדכון 2
מרץ 2004	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- |                    |   |                             |
|--------------------|---|-----------------------------|
| גבול תוכנית        | - | קו כחול עבה רציף.           |
| גבול תוכנית מאושרת | - | קו כחול עבה מקוטע.          |
| אזור חקלאי         | - | קווים אלכסוניים בירוק.      |
| אזור מגורים 'א'    | - | תכלת.                       |
| אזור מגורים 'ב'    | - | כתום.                       |
| שצ"פ 'א'           | - | ירוק בהיר.                  |
| דרך מאושרת         | - | חום.                        |
| דרך מוצעת          | - | אדום                        |
| דרך מבוטלת         | - | קווים אלכסוניים דקים באדום. |
| גבול גוש           | - | קו ורוד עם משולשים.         |
| גבול מגרש מאושר    | - | קו רציף דק ירוק.            |
| גבול מגרש לביטול   | - | קו מקווקו בצבע ירוק.        |
| גבול מגרש מוצע     | - | קו שחור.                    |
| מספר חלקה מאושרת   | - | עיגול ירוק ובתוכו מס' ירוק. |
| מספר חלקה לביטול   | - | משולש שחור ובתוכו מס' ירוק. |
| מספר חלקה מוצעת    | - | מספר שחור.                  |



1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
		9.72	1.37	אזור חקלאי
35.32	4.98	33.90	4.78	אזור מגורים א'
25.89	3.65	19.29	2.72	אזור מגורים ב'
9.15	1.29			שצ"פ
21.13	2.98	37.09	5.23	דרך מאושרת
8.51	1.20			דרך מוצעת
100.00	14.10	100.00	14.10	סה"כ

1.11 טבלת יח"ד:

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
4	0.71	1	מגורים א'
4	0.70	2	
4	0.76	3	
4	0.70	4	
4	0.71	5	
4	0.7	6	
4	0.7	7	
6	3,650	8	מגורים ב'
34			סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

א. שינוי והסדרת תנועה ושטחי מגורים, שטחים ציבורים פתוחים, באופן המתאים לטופוגרפיה הקיימת בשטח ותוך התייחסות למרקם הכפרי הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א. הסדרת דרך חלופית כך שתתאים לבינוי הקיים בכפר.

ב. קביעת אחוזי בניה לכל מגרש ומגרש.

ג. קביעת קווי בנין בהתאם לבינוי מוצע.

ד. קביעת גובה מבנים.

### 1.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	שטח בניה עיקרי מאושר למגרש	מספר יח"ד מאושר	שטח בניה עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ מס' יח"ד מוצע
מגורים א'	2700 מ"ר + מבנה עזר	6	70% 3486 מ"ר	28
מגורים ב'	80% + מבנה עזר לפי מצב קיים 2176 מ"ר	4	לפי מצב קיים 2,176 מ"ר	6
סה"כ יח"ד		10		34

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

#### א. אזור מגורים א' - תכלית:

1. באזור זה תותר בניה למטרת מגורים מחסן וחניה מקורה בלבד.
2. בכל מגרש תתאפשר חלוקת משנה לתת מגרשים a , b (כמתואר בתוכנית הבינוי) ובהן יותרו השימושים והתכליות הבאות: מבנים למגורים דו-משפחתיים ב-2 קומות.
3. החניה לפרטים תהיה בתחום המגרש.
4. תותר בניה עד 3 קומות.
5. יותר שימוש קומות מרתף כאשר לפחות 50% הינם מתחת לפני הקרקע במסגרת אחוז שטחי שירות.

#### ב. אזור מגורים ב' - כתום:

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

1. מבנים למטרת מגורים, מחסן וחניה מקורה.
2. גן לפעוטות, באישור הועדה המקומית.
3. חנויות לצריכה קטנה: מכולת, ירקות, בשר, בית מרקחת, מספרה, פרחים
4. דברי דיסקית, ומחסנים לנ"ל כחלק ממבנה המגורים ובאישור הועדה המקומית.
5. לא יותרו בתי עסק אחרים, פרט למשרדים פרטיים לבעלי מקצועות חופשיים המשתמשים במגורים באותו מגרש.
6. החניה לפרטים תהיה בתחום המגרש.
7. תותר בניה עד 3 קומות.

ג. שטח ציבורי פתוח

1. בשטח זה תותר בניית:
  - א. מגרש משחקים לילדים.
  - ב. טיפוח ונוי מדשאות, שבילים, ספסלים לרווחת הציבור.
2. יותר מעבר של מערכות הן לצורך אחזקת השצ"פ והן לדרכים ציבוריים.
3. תותר הקמתם של חדרי טרנספורמציה בתיאום עם הרשות המקומית וחב' החשמל.

ד. דרך מוצעת:

- א. דרכים קיימות ומאושרות יתואמו לדברים כדלקמן:  
דרכים ציבוריות, מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, שבילים לעגלות ואופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים לא מקורות, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, צנרת מים, ביוב, קווי חשמל ותאורה, תקשורת (טלפון וטל"כ) ותעלות ניקוז.
- ב. לא תותר כל בניה למעט מערכת תשתית ומתקני דרך.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא התאמת מפלס הכניסה למבנה עם מפלס הכביש המתוכנן.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.



טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות/מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		סה"כ מס' קומות	סה"כ	** אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קניי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות			לסיו הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
5.6	4	9	3	90%	40%	20%	70%	30%	60%	5	3	3	350 מ"ר	מגורים א'	
1.6	2	9	3	80%	לפי המצב הקיים בשטח					0	4	3	1200 מ"ר	מגורים ב'	
										לא תותר כל בניה למעט מעבר תשתיות.				דרכים	
										לא תותר כל בניה למעט מעבר תשתיות.				שצ"פ	

1. תתאפשר חלוקת משנה לתת מגרשים 1 - a - b.
2. לא תותר בניה מעל גובה של 6 מ' מעל פני כביש הכניסה למגרש.
3. הגובה המקסימלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבין השתיים מן הנק' הנמוכה ביותר של המבנה.
4. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת של המבנה, בתנאי ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה עפ"י המפורט בטבלה לעיל יישמרו.

### 3.3. נספח פיתוח.

#### א. עודפי חפירה

אין לשפוך עודפי חפירה מחוץ לשטח המגרש, אלא במקום שתואם ואושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. עודפי חפירה יפוננו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקש ההיתר. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי חפירה לאתר מסודר.

#### ב נטיעות

הועדה ורשאית להורות למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו בתשריט או ע"י הועדה, ולהגן עליהן מכל נזק שעלול להיגרם להן.

#### ג קו ביוב מאסף

- תוואי הקו המאסף יהיה קרוב ככל האפשר למגרשים, ובכל מקרה לא יעבור את גבול השטח הטבעי הבלתי מופר.
- דרך השרות של הקו תחפוף את תוואי הקו ותיתמך ע"י מסלעה לכיוון השטח הטבעי, לפי הצורך.
- רוחב רצועת קו הביוב, כולל דרך השרות ותמיכותיה, לא יעלה על 5 מ'.

#### ד קווי תקשורת, חשמל, טל"כ

כל הקווים הנ"ל יהיו תת קרקעיים.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, 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:

א. כל תשתיות החשמל בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות.

ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 אווירים 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.

ג. 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.

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

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.

ג. - הוראות כלליות

1. איחוד וחלוקה מחדש

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

1.4 באזור מגורים א' לא יוצא היתר בניה ללא אישור תשריט או תכנית איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 ו-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.

3. 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.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות 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 תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק בעתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מ"מד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

קבלת ההתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים:

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

פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

- א. התוכנית כוללת חלוקה למתחמים.
- ב. בינוי הבתים יבוצע אך ורק עפ"י המתחמים המוצעים.

4.2 תקפות התוכנית:

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

חתימות

יזם התוכנית

בעל הקרקע

מילוסלמזאן חזרתיים בע"מ

עורך התוכנית

מגיש התוכנית

תאריך