

2004.69

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "גליל עליון"

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 לחוק התכנון והבניה
תוכנית מס' גע/מק/ 044 מרגליות 91

שינוי חלקי לתכנית מס' ג/ 5556 מופקדת ומש"צ 76 / בתוקף ו ג/13060 בתוקף
ועדה מקומית גליל עליון
התקבל

08-08-2004

מרגליות (נ.צ.מ 251:375 , 791:075)

מחוז: הצפון

נפה: צפת

מקום: מרגליות

תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית מבואות חרמון

גוש: חלק מגוש 14026

חלקה: חלק מחלקה 2

מגרש: 91

קנה מידה: 1: 250

שטח התוכנית: 1.58 דונם (לפי מידה ממוחשבת)

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה נצרת עלית טל': 6558211-04

יזום ומגיש התוכנית: ד"ר שמעון והילה
מרגליות ד.ג. גליל עליון טל' - 6941944-04

עורך התוכנית: בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים
אדריכל בריק מחמוד ת.ד 341 ק.שמונה
טלפון 6941095-04 פלא פון 546116 - 050

אוגוסט 2004

הודעה על הפקדת תכנית מס' 044/מק/15
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5334
מיום 13.10.04

הודעה על אישור תכנית מס' 044/מק/15
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5381
מיום 22.3.05

ועדה מקומית גליל עליון
אישור תכנית מס' 044/מק/15
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 205 מיום 2/7/04

שמואל תכנון
ק"מ הועדה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' גע/מק/044, מרגליות מגרש 91 שינוי קווי בנייה. המהווה שינוי חלקי לתכנית מס' ג/5556 מופקדת ומש"צ 76/ בתוקף ותכנית ג/13060 בתוקף. ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

מרגליות (נ.צ.מ. 251:375, 791:075)

1.3 שטח התכנית

1.58 דונם (לפי מדידה ממוחשבת)
שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית
צוד שמעון והילה
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד. 341 ק' שמונה טל פקס 6941095-04

בעל הקרקע
יזום ומגיש התכנית
עורך התכנית

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו תואמת את תכנית מתאר מרגליות ג/5556 המופקדת ומש"צ/76 בתוקף ותכנית ג/13060 בתוקף, למעט השינוי בקווי הבניין. הוראות תכנית ג/13060 בתוקף הנ"ל תקפות למעט השינוי בקווי הבניין, תכנית זו יש לקרוא יחד עם תכנית ג/13060 בתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:250.
כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה	פברואר 2001
עדכון 1	מרץ 2001
עדכון 2	מאי 2001
עדכון 3	נובמבר 2001
עדכון 4	נובמבר 2003
עדכון 5	אוגוסט 2004

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבולות התוכנית
2.	קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
3.	קו שחור מרוסק	קו בנין קיים
4.	קו אדום מרוסק	קו בנין מוצע
5.	קו ירוק עליו משולשים	גבול גוש
6.	קו שחור עם עיגול ומספר בתוכו	גבול מגרש ומספרה
7.	שטח צבוע צהוב	מבנה להריסה
8.	שטח צבוע חום	דרך מאושרת ו/ או קיימת
9.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים
10.	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
11.	מס' עליון	מס' דרך
12.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
13.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
17.13%	17.13%	0.2719	0.2719	דרך קיים ו/או מאושרת
46.84%	46.84%	0.7436	0.7436	אזור מגורים לחקלאיים
36.04%	36.04%	0.5722	0.5722	אזור חקלאי
100%	100%	1.5877	1.5877	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית ע"פ סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

פרק 3 הוראות התכנית

3.1. השימושים בקרקע ובבניינים:

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

3.1.1. רשימת התכליות:

1 - דרך קיימת ו/ או מאושרת (שטח צבוע חום)

עפ"י הוראות תכנית המתאר ג/ 13060 בתוקף.

2 - אזור מגורים לחקלאיים (שטח צבוע כתום).

שטח צבוע כתום ישמש לבניית מבנה מגורים, עפ"י הוראות תכנית המתאר ג/ 13060 בתוקף.

3 - ~~אזור חקלאי (שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים)~~
עפ"י הוראות תכנית המתאר ג/ 13060 בתוקף.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה :

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

מס' יחידות למגרש מקסימלי	גובה בניה צפופות		אחוזי בניה/שטח בניה מרבי			קווי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי
	מס' קומות	גובה במ'	סה"כ	שימושי שרות	שימושי עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי		
						5.0 **	4	4 *	500	אזור מגורים לחקלאיים
לפי תכנית ג/ 13060										

* עבור מבנים קיימים בתשריט זה בלבד.
** קו בנין קדמי מערבי לפי תשריט, עבור מבנים קיימים בתשריט זה בלבד, ניתן לאשר סככות לחניה בקו קדמי אפס וקו צדדי אפס בהסכמת השכן בכתב.

א. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח תכנית זו תכלול:-
 מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדור, שטחי גנון נוי וחניה, עצוב וחזות המבנים

ב. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.

4. חשמל:

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי בשל אילוצי מיוחד.

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק

במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מנשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

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')

הערות: 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

ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן:

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

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה מאשר ע"י מהנדס המעוצה האזורית בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מאשר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

1. פיצוי ושיפוי:
יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

2. הפקעות לצורכי ציבור:
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.
במידה והשטח המופקע הנו בתחום 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. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה:
החניה בשטח 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.
כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

5. הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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

7. מבנה להריסה:
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

פרק 5: חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

הילה

חתימת מגיש ויזום התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

אדריכל - בריק מחמוד
מגדל שמק - רמה 4
רשיון 35373 - 050-446116