

24.9.00
מה- 259-00

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית מפורטת גע / מק / 033

בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א' (א')
סעיף קטן (1), (6) לחוק התכנון והבניה

קיבוץ שמיר

תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה

שינוי לתכניות ג / 4544 , ג / 8424
גע / מק / 014 ; גע / מק / 019

ועדה מקומית גליל עליון

אישור תכנית מס' 033/21/01

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 176 ביום 22/3/01

סמנכ"ל תכנון

סגן הועדה

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת קיבוץ שמיר - איחוד וחלוקה מחדש - בהסכמה.

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום "מחנה" קיבוץ שמיר
נ.צ. 78575 / 26200

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13414		3,9,10 א 4

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 304.0 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :
מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 06-6548952 פקס : 06-65605210

יזום התכנית :
קיבוץ שמיר ד.נ. גליל עליון 12135
טל : 06-6947811 פקס : 06-6947392

מגיש התכנית : קיבוץ שמיר

עורך התכנית :
אדרי' יהודה סיני א.ב. תכנון, צמח 15132
טל : 06-6751960 פקס : 06-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת תכניות מתאר ארציות ותכנית מתאר מחוזית תמ"מ / 2.
התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 4544, ג/ 8424, גע/ מק/ 014, גע/ מק/ 019.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
09.2000	
10.2000	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית.
קו תכלת מקוטע	גבול לפי תכנית מאושרת ג/ 4544
קו אדום מקוטע	גבול לפי תכנית מאושרת ג/ 8424
קו סגול כהה מקוטע	גבול לפי תכנית מאושרת מס' גע/מק/ 019
קו סגול מקוטע קו נקודה קו	גבול לפי תכנית מאושרת גע/מק/ 014
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
חום תחום ירוק	מבני משק
חום תחום חום	מבני ציבור
חום	דרך קיימת
צהוב	מגורים
ירוק תחום חום	ספורט
סגול	תעשייה
צהוב מרושת ירוק	בית עלמין
רבע עליון של עגול	מס' דרך
רבע צידי של עגול	קו בנין
רבע תחתון של עגול	רוחב דרך

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
73.46	223.4	73.46	223.4	מגורים
10.56	32.0	10.56	32.0	מבני משק
10.59	32.2	10.59	32.2	מבני ציבור
5.39	16.4	5.39	16.4	דרך קיימת
100%	304.0	100%	304.0	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 איחוד וחלוקה מחדש - בהסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

א. איחוד וחלוקה בהסכמה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62 א' (א) סעיף קטן (1) לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי בקווי בינין לפי סעיף 62 א' (א) סעיף קטן (4) לחוק התכנון והבניה.

ג. תוספת 6% בניה למגורים לפי סעיף 62 א' (א) סעיף קטן (9) לחוק התכנון והבניה.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	מס' יח"ד
מגורים	58084	200
מבני משק	9660	
מבני ציבור	16000	

3. הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

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

פרוט מונחים והגדרות

לכל המונחים והמושגים בתכנית זו תהיה משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה ותקנות התכנון והבניה.

תכליות ושימושים :

1. אזור מגורים בכפוף לתכליות המאושרות בתכנית ג/ 4544.
2. אזור מבני משק :
אזור מבני משק בכפוף לתכליות המאושרות בתכנית ג/ 4544.
3. אזור מבני ציבור, התכליות המאושרות בכפוף לתכנית ג/ 4544.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חשוב שסתים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ לזונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש זונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות (2)	במטרים	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי		
3		לפי ג' / 4544	31	26	5	26	26	31	31	3	3	223.4	מגורים	
		לפי ג' / 4544		לפי הוראות תוכנית ג' / 4544						כמסומן בתשריט			32.2	מבני ציבור
		לפי ג' / 4544		לפי הוראות תוכנית ג' / 4544						כמסומן בתשריט			32.0	מבני משק

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ונתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

3.3 הוראות נוספות :א. הוראות ארכיטקטוניות :חומרי בניה :

המתקנים והמבנים יבנו מחומרים בעלי איכות גבוהה העמידים לאורך זמן, תוך הקפדה על השתלבותם בנוף ומניעת סינוור וניצנוץ מהחזרת אור.

כל בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנית בינוי כוללת מנחה שתוכן למתחם ותציג את העמדת המבנים, דרכי הגישה, מתקנים וחומרי בניה.

* פיתוח השטח - בבקשה להיתר בניה תוצג תכנית פתוח השטח, בתכנית זו יוצגו עבודות שיקום מפגעי השטח והנוף שיגרמו כתוצאה מביצוע התכנית. תכנית זו תוכן ע"י אדריכל נוף.

ב. תשתיות :1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 אוויריים 1.5 .
בקו מתח גבוהה 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.

ב. 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.

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

ד. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 :
 - 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
 - 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
 - 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

 - א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים צבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים, כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
5. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

.6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

.7. 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.

.8. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

.9. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

.10. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

.11. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת הסידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

.12. שמירה על איכות הסביבה :

א. היתר בניה ופעילות בתחום התכנית יהיו באישור המשרד לאיכות הסביבה.

מימוש התכנית :.4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלמותה או שלבים.

.4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות :

_____ בעל הקרקע :

יוסי מוריאן
קבוצת שאיר

_____ יזם התכנית :

_____ מגיש התכנית :

אדריכל יהודה שיני
מספר רשיון 00087942
ת.ז. 00576223-2
_____ עורך התכנית :

09/2000 תאריך :