

תאריך עדכון : 25.6.2000
 תאריך עדכון : 28.8.2000
 תאריך עדכון : 6.11.2000
 תאריך עדכון : 29.12.2000

מחוז הצפון

נפה : צפת
 מרחב תכנון מקומי : גליל עליון.
 תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית מבואות חרמון.
 שם ישוב : שאר ישוב.

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית :

תוכנית מפורטת מס' גע/מק/030 מגרש 35 שאר-ישוב, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/4996 ואו ג/73 מאושרת.
 תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א1), וסעיף 62 א (א9) ((לחוק.
 תכנית איחוד חלקות וחלקה מחדש.

1.2 מקום התוכנית :

מושב שאר ישוב-ד.ג. גליל עליון .

נ.צ. מרכזי מזרח : 210,700		צפון : 292,500	
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
13329	7 ±		

1.3 שטח התוכנית :

18.010 ד.מ מחושב גרפית במחשב.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית, קריית הממשלה,
 טל : 066558211.

יום התוכנית : אבני יפתח- שאר ישוב- טל : 06-6944764, פאלפון : 052838520.

מגיש התוכנית : אבני יפתח- שאר ישוב- טל : 06-6944764, פאלפון : 052838520.

עורך התוכנית : עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה, רח' טרומפלדור 24/3,
 ת.ד 481, טל : 6903058 .

ועדה מקומית גליל עליון
 030 א.מ/י
 חפדת תכנית מס' 030 א.מ/י
 הועדה המקומית החליטה להפיק את התכנית
 בישיבה מס' 162 ביום 2/6/01
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית גליל עליון
 אישור תכנית מס' 030 א.מ/י
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 162 ביום 1/6/01
 יו"ר תכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג/ 4996 וג/ 73 מאושרת.

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 7 עמודים-מסמך מחייב.

ב. תשריט בקניימ 1: 500 – מסמך מחייב.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה ויש לראות את התכנית במקשה אחת.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
21/4/2000	הכנה
25/6/2000	עדכון 1
28/8/2000	עדכון 2
6/11/2000	עדכון 3
10/12/2000	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

ספרור	סימון	באור
1.	קו כחול עבה	גבול התכנית
2.	קו כחול עבה מקוטע קו נקודה	גבול תכנית מאושרת
3.	שטח מפוספס ירוק באלכסון	שטח חקלאי
4.	שטח צבוע כתום	שטח מגורים
5.	חום בחיר	דרך קיימת ו מאושרת
6.	קו עם משולשים בירוק	גבול גוש
7.	קו ירוק דק	גבול חלקה
8.	קו אדום מקוטע קו נקודה קו	קו בנין קיים
9.	קו אדום מקוטע קו נקודתיים קו	קו בנין מוצע
10.	מספר בתוך עיגול	מספר חלקה
11.	מספר בתוך משושה	מספר מגרש
12.	א. ספרה ברביע עליון בעיגול	מספר דרך
	ב. ספרה ברביע צדדי בעיגול	קו בניין לפי דרך
	ג. ספרה ברביע תחתון בעיגול	רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
סה"כ שטח באחוזים	השטח בדונם	סה"כ שטח באחוזים	השטח בדונם	
13.2%	2.362	13.2%	2.362	אזור מגורים
86.8%	15.648	86.8%	15.648	אזור חקלאי
100%	18.010	100%	18.010	סה"כ

פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- 1 – איחוד וחלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62 א (א)1 לחוק התכנון והבנייה כמשמעות בפרק ג' סימן ג'. ללא שינוי בשטח הכולל של יעודי קרקע.
- 2- תוספת 6% משטח המגרש לזכויות הבנייה, כהקלה לפי סעיף 62 א (א)9 לחוק.

2.2 1. נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יחיד
מגורים	2362	2

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. רשימת תכליות:

- א. שטח למגורים, כמפורט בתכניות ג/73 וג/4996, (צבע כתום) ובן ממשיך.
- ב. אזור חקלאי-כמפורט בתכניות ג/73 וג/4996 ותכנית מתאר מקומית ג/6540 למבנים חקלאיים מחוז הצפון.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו 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)

12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
גובה בניה		סה"כ לכל בניה	אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי				קווי בניין (מ')			שטח בניה מיני	אזור
מטרים	קומות		כסוי קרקע	שטח שירות	שימוש עיקרי	מעל 0.00+	צדדי	אחורי	קדמי		
**	**	21% 25+ מ"ר	21% 25+ מ"ר	25 מ"ר	21%	+ 15% - 6% 21%	כמסומן בתשריט ***	0.0	5.0	**	מגורים
.	שטח חקלאי

- * כפוף להוראות תכנית מתאר מקומית ג/ 6540 למבנים חקלאיים מחוץ הצפון.
- ** כפוף להוראות תכנית מס' ג/ 73.
- *** במקרה של קו בנין צדדי אפס (0) באיזור המגורים דרושה הסכמת השכן בכתב. מותר יהיה לבנות סככה לחניה בקו בנין קדמי או צדדי "0" (אפס), במקרה הזה דרושה הסכמת השכן בכתב.

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בחתום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: (תוכניות נקודתיות) תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 (תכניות גדולות) תנאי לקבלת היתר בניה, 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, 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 קווי חשמל:
 1. 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 קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבדדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים 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.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. 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 חזכויות.

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

2. 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.

3. רישום:

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

4. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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 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 ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

פרק 4 - חתימות

בעל הסרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם התוכנית: אבני יפתח.

מגיש התוכנית: אבני יפתח.

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.

אדריכל
מען עוידאת
ר. מ. 101002