

סג'י וס'ו

23-01-2011
מספר תעודת זהות
שם

סג'י

תאריך עידכון 15/12/00
 תאריך עידכון 10/02/00
 תאריך עידכון 15/11/01
 תאריך עידכון 11/12/01

מחוז הצפון

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/039 שאר ישוב 49, המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מספר ג/4996 ו ג/73 בתוקף.
 תכנית בסמכות גדה מקומית לפי סעיף 62 א לחוק.
 תכנית איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה.

1.2 מקום התוכנית:

מושב שאר ישוב- ד.נ. גליל עליון.

נ.צ. מרכזי מזרח: 211,000	צפון: 293,875
מספר גוש 13340	חלקי חלקות
38	חלקות

1.3 שטח התוכנית:

10.738 ד.מ מחושב גרפית במחשב.

1.4 בעלי עניין:

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

זום התוכנית: פרומוביץ רחל- שאר ישוב- טל: 06-6941045.

מגיש התוכנית: פרומוביץ רחל- שאר ישוב- טל: 06-6941045.

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

ועדה מקומית גליל עליון
 אישור תכנית מס' 039/ג.מ/02
 תאריך אישור: 6/7/01
 מס' תכנית: 2001129
 שם: שאר ישוב

ועדה על אישור תכנית מס' 039/ג.מ/02
 מס' תכנית: 2001129
 תאריך: 31/1/02

1.5 יחס לתכניות אחרות:

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

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 בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
14/9/00	עדכון 1
15/12/00	עדכון 2
15/11/01	עדכון 3

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 קו	גבול תוכנית ג/ 4996
3.	קו כחול עבה מקוטע קו נקודה	גבול התכנית ג/ 73
4.	שטח צבוע כתום	שטח מגורים
5.	שטח מטויט צהוב	מבנה להריסה
6.	שטח מפותטסס ירוק באלכסון	שטח חקלאי
7.	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
8.	קו עם משולשים בירוק	גבול גוש
9.	קו ירוק	גבול חלקה
10.	קו סגול	גבול מגרש
11.	קו שחור מקוטע קו נקודה	קו בנין קיים
12.	קו אדום מקוטע קו נקודה	קו בנין מוצע
13.	מספר חלקה	מספר בתוך עגול
14.	מספר מגרש	מספר בתוך משושה
15.	א. ספרה ברביע עליון בעיגול	מספר דרך
	ב. ספרה ברביע צדדי בעיגול	קו בניין לפי דרך
	ג. ספרה ברביע תחתון בעיגול	רוחב דרך

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
השטח בדונם	סה"כ שטח באחוזים	השטח בדונם	סה"כ שטח באחוזים	
2.312	21.5%	2.312	21.5%	אזור מגורים
8.426	78.5%	8.426	78.5%	אזור חקלאי
10.738	100%	10.738	100%	סה"כ

פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

1. איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 62 א(א) (1"י) לחוק התכנון והבנייה.
 - א. איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה כמשמעות בפרק ג' סימן ז', ולבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקעי.
 2. שינוי בקו בנין, בהתאם לסעיף 62 א(א) 4 לחוק.
 3. תוספת 6% משטח המגרש לזכויות הבנייה כהקלה לפי סעיף 62 א(א) 9 לחוק.
 4. שינוי בהוראות לגודל מגרש מינימלי לבנייה למגורים.

2.2. נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	2312	2

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש 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, אזור זה נועד לבניית מגורים, (צבע כתום).

ב. אזור חקלאי-בשטח חקלאי יותר עיבוד חקלאי בלבד. בניית מבנים חקלאיים תהיה כפופה לתכנית 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)

מס' יחידים	צפיפות יחיד למגרש	גובה בניה		סה"כ לכל בניה	אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי				צדדי	קווי בניין (מ')		אזור	גודל מגרש מיני מי"ר
		מ	ק		שטח שירות	שימוש עיקרי	מעל 0.00+	אחורי		קדמי			
1	1	8.5	2	21%	21%	מבני עזר 25 מ"ר פרט לבנייני המשק	21%	15% + 6% כהקלה	3	3	3	מגורים	700
		מזוד מכני קרקע טבעית					****					שטח חקלאי	

* כפוף להוראות תכנית מתאר מקומית ג/ 6540 למבנים חקלאיים מחוז הצפון.
** קו בנין צדדי הינו "0" אפס עבור בניינים קיימים בלבד כל בניה חדשה תחויב בקו בנין 3 מ'. בבניה בקו צדדי "0" אפס, אין לפתוח פתחים, או לנקז מי גשם לכיוון השכן, וכל בניה שכזו תחויב בתיאום מלא עם השכן ובהסכמתו בכתב.
*** קו בנין אחורי הינו אפס עבור בניינים קיימים בלבד, כל בניה חדשה תחויב בקו בנין 3 מ'
מותר יהיה לבנות סככה לחניה בקו בנין קדמי או צדדי "0" אפס, אך במקרה של קו בנין צדדי אפס דרושה הסכמת השכן לכך.
**** במגרש אשר שטחו 700 מ"ר בו הבניה בפועל למטרה עיקרית הינה 160 מ"ר ועולה ב 13 מ"ר על 21% משטח המגרש שטח הבניה המותר הינו שטח הבניה הקיים ולא תותר כל תוספת בניה מכח תכנית זו.

3.3 הוראות נוספות:
א. תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם 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 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 /או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי 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 להפור 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. במגרש מס' 49/2 עולה שטח הבניה על המותר על פי תכנית זו כתוצאה מתכנית קודמת אך אין לאשר בניה מעבר לבניה הקיימת, על פי תכנית זו.

2. 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 לצרכי רישום.

3. טבלת חלוקה:

א. טבלת חלוקה מצב קיים:

יעוד שטח	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספרי חלקות			גוש
			סופי	אזעי	משק	
מגורים	78.4%	8.426	38	38/1	49	13340
חקלאי	21.6%	2.312	38	38/2	49	13340
	100%	10.738	סה"כ כללי			

ב. טבלת חלוקה מצב מוצע:

גוש	מספר מגרש		מספר זלקה		שטח בדונם	שטח באחוזים	סה"כ שטח בדונם	סה"כ שטח באחוזים	יעוד שטח
	סופי	ארעי	סופי	ארעי					
13340	49/1	58	38/1	58	1.612	15.01%	10.038	93.48%	מגורים
			38/2	58	8.426	78.47%			
13340	49/2	58	38/3	58	0.700	6.52%	0.700	6.52%	חקלאי
			סה"כ כללי		10.738	100%	2.312	8.426	

3. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וישמשו 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.

4. 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.

5. 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 ו/או 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 הבנין הקבועים בתוכנית זו.
ב. המבנה הקיים במגרש 38/ הוקם בהיתר על פי חוק, לא ניתן להוסיף כל בניה במגרש זה כל עוד לא שונתה בתכנית המפורטת בהתאם.
ג. משטח הבטון הנמצא בתחום השטח החקלאי וצמוד למבנה המגורים בחלקה 38/3 יחרס.

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 תשמי"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 אי לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממיז' בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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

אין לטעון שהתוכנית אינה ניתנת לתכנית. בתנאי שיש להגיש תוכנית עסק
התוכנית תהיה בתוקף תכנון בלבד, אין בה כוונה לית כח זכות
התוכנית תהיה בתוקף לכל בעל זכויות אחר בשטח ה...
הודעה... ייתכן עמנו הסכם ניתאים בנינו ואין התוכנית זו...
כל זכויות אחר בשטח הנדון ואין לה העות זכויות...
התוכנית תהיה בתוקף תכנון בלבד.
לצורך הכר ספק נוערך בזה כי אם נוער א...
בנין השטח הכיחית בתחום...
הודאה בקיום הטעם ראשיתו ואין...
הכרתו על ידי...
כל זכויות אחר בשטח הנדון...
התוכנית זו...
תאריך: 10.11.10

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יזם התוכנית: פרומוביץ רחל.

מגיש התוכנית: פרומוביץ רחל.

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.

א.מ. אדריכלים
ק"שמונה ת.ת. 4817
טל' 04 6903058