

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "אצבע הגליל"

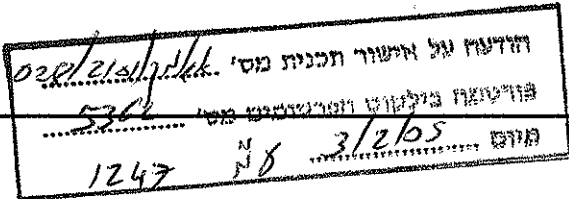
תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה מס' אג/מק/2101/028.
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/2101.



מחוז: הצפון
נפה: צפת
מקום: יסוד המעלה
תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית יסוד המעלה
מס יחידות דיור: 4 יח' דיור.

גושים וחלקות

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13994		78,79,80,81



קנה מידה: 1: 500

שטח התוכנית: 3.776 דונם

בעל הקרקע: מנהל מקרקע ישראל
קריית הממשלה ת.ד. 580-נצרת עילית.

- בעל זכות בקרקע:
- רוגית פטר יסוד המעלה.
 - בנימין לויטן יסוד המעלה.
 - מיכה תמיר יסוד המעלה.
 - סמדר סלע / לובובסקי יסוד המעלה.

יזם ומגיש התוכנית: רוגית פטר.
- יסוד המעלה טל: 04-6860409.

עורך התוכנית: סבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות
ת.ד. 255 קרית שמונה
טלפון: 04-6959844 פקס: 04-6902818

ספטמבר 2003
מרץ 2004

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה מס' אג/מק/2101/028 המהווה שינוי לתכנית מתאר יסוד המעלה ג/ 2101 "בתוקף". לפי סעיפים 62א(א)1, 62א(א)4, 62א(א)7 ו 62א(א)9.

1.2 מקום התוכנית:

יסוד המעלה (257175,773700).

1.3 שטח התכנית

3.776 דונם.

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.

1.4 בעל הקרקע :

מנהל מקרקע ישראל

-קריית הממשלה ת.ד. 580-נצרת עילית

בעל זכות בקרקע:

- רונית פטר יסוד המעלה.
- בנימין לויטן יסוד המעלה.
- מיכה תמיר יסוד המעלה.
- סמדר סלע /לובובסקי יסוד המעלה.

יזום ומגיש התכנית:

רונית פטר .

- יסוד המעלה טל: 6860409-04.

עורך התכנית:

סבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות
ת.ד. 255 קריית-שמונה, טלפון 6959844-04

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר יסוד המעלה ג/2101 "בתוקף". בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 7 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:250.
כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	ספטמבר 2003
עדכון 1	מרץ 2004
עדכון 2	

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 מקוטע	גבול תכנית מאושרת
2.	קו כחול	גבולות התוכנית
3.	קו עליו משולשים לסירוגין בצבע ירוק	גבול גוש
4.	קו בצבע ירוק	גבול חלקה
5.	שטח צבוע כתום עם קו אדום מסביב	אזור מגורים ה'
6.	שטח צבוע חום	דרך מאושרת ו/ או קיימת
7.	קו בצבע העתקה שחור	גבול מגרש
8.	קו מקוטע צבוע אדום	קו בניין
9.	מס' עליון	מס' דרך
10.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
11.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת שטחים:

יעוד הקרקע	השטח בדונם		השטח ב- %	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
איזור מגורים ה'	3.776	3.776	%100.00	%100.00
סול"ג	3.776	3.776	%100.00	%100.00

1.11. חלוקה:

מס' חלקה	שטח דונם
15/2	0.805
15/3	1.313
15/4	0.829
15/5	0.829
סכ"ה	3.776

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התוכנית:

איחוד וחלוקה מחדש למגרשים לאפשר הוצאת היתר בניה.

3.1 עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק.
2. שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית ג/ 2101 לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
3. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין לפי סעיף 62 א (א) 7 לחוק.
4. תוספת 6% לזכויות הבניה כחלקה על פי סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.

3.2 השימושים בקרקע ובבניינים:

לא ייתן 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.

3.2.1. רשימת התכליות:

- אזור מגורים ה': שטח צבוע כתום עם קו אדום מסביב.

- יותרו הקמת בתי מגורים חד ו/או דו קומתיים על פי המפורט בטבלת השימושים.
- שטח ירק.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- סטודיו של אמנים.
- דרכים וחניות פרטיים לשירות המגורים.
- יותרו הקמת יחידות נופש לפי תכנית מס' ג/8053

3.3 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 אצבע הגליל מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

מצב קיים

מס' יחידות נופש	צפיפות נטו מס' יח' מגורים למגרש	גובה בניה מקס'		שטחי בניה אחוזי בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מיני' במ"ר	אזור שמושי עיקרי
		מס' קומות	גובה כ- מ'	סה"כ אחוזים	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטח שנוכח	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
מס' יח' 2 לפי תכנית ג/8053	מס' יח' 1	2 קומ'	8	+250 6%	+250 6%	6%*	250	-	250	5 מ"ר **	4 מ'*	4 מ'*	950 מ"ר	אזור מגורים ה'

* - תוספת 6% לזכויות הבניה כהקלה על פי סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
** - במקרים של בנינים קיימים למגורים או ציבור או מסחר במרווחים שונים יותרו המבנים אך כל תוספת בעתיד תעשה לפי תוכנית זו.

מצב מוצע

מס' יחידות נופש	צפיפות נטו מס' יח' מגורים למגרש	גובה בניה מקס'		שטחי בניה אחוזי בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מיני' במ"ר	אזור שמושי עיקרי
		מס' קומות	גובה כ- מ'	סה"כ אחוזים	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטח שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
מס' יח' 2 לפי תכנית ג/8053	מס' יח' 1	2 קומ'	8	+250 6%	+250 6%	6%	250	***	250	5 מ"ר * ** או לפי תשריט	4 מ'*	4 מ'*	800	אזור מגורים ה'

* - במקרים של בנינים קיימים למגורים או ציבור או מסחר במרווחים שונים יותרו המבנים אך כל תוספת בעתיד תעשה לפי תוכנית זו.
** - באזור מגורים ד', ה' במבנים הקיימים על הגבול תותרנה הרחבות בניה בקו בנין 0 מ' ללא פתחים על הגבול ובתנאי הסכמת השכן.
*** - תותר העברת אחוזי בניה מקומה לקומה בתנאי לא לעבור המקסימום המותר בהסכמתה של הועדה המקומית.

3.4 הוראות נוספות

- א. **תנאי לקבלת היתר בניה**
1. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית 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 ובהתאם לנספח הבנוי של תכנית זו.
 2. מבנה הבית המשותף שמסומן בתשריט בסימן A, גבול החלוקה עובר דרך הבית בהתאם לקיר המשותף וקו הבנין הוא 0 כמסומן בתשריט. בכל הגנה חדשה תהיה לפי קווי בנין בהתאם לתכנית מס' ג/2010.
- 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 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 והגורמים המוסמכים לכך.
 4. **חשמל:**
אספקת חשמל:
אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי בשל אילוף מיוחד.
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל
- א- **עיליים ינוחן**

היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקוי 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' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 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- 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 אשור והסכמה מחברת חשמל .
ג- חקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. **תשתית כבלים וטלפון:**
תנאי לקבלת היתר בניה, אישור חברת הטלפון והכבלים הן לגבי חפירות והן לגבי חיבור.

6. **אשפה:**
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות תרשות 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 מסודר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

2. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י מינהל מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור לנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

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. תותר הקמת חנייה בקו צדדי 0 בהסכמת השכן. ניקוז משטח החנייה וקרוייה יהיה לתוך מגרש המבקש.

5. הוראות הג"א:

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

6. כבוי אש:

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

7. פיצוי ושיפוי:

כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים, יחולו על יוזם התוכנית, לא כולל הועדה המקומית לתכנון ובניה. יוזם התוכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, ו/או כל דין אחר בנוסח שימצא לו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן תוקף לתוכנית.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. נתנאי שיש תהיה ניתאמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להכניע כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עיטו הסכם ניתאים בנינו. ואין חתימתנו זו באה בנוקוס הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חונה ונפ"י כל דין.
למען הסר ספק נוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיומם הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש נאמתנו על כיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת היונדת לנו ניכח הסכם כאמור ונפ"י. כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק ננקודת מבט תכנונית.

חתימת בעל הקרקע:

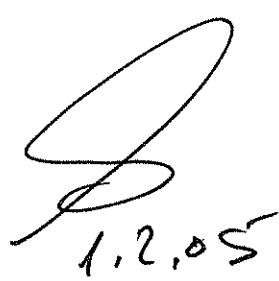
נינהל כפרקני ישראל
מוחזר הכפון

תאריך: 28/1/18

חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

סבאו מהנדסים בניימ
הנדסה אזרחית, מעדנות ואדריכלות


5.2.11

אחרים: סלג סלג - סלג/סלג/סלג
