

17/6/02

10430  
 הודעה על הפקדת תכנית מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 10430  
 הפקדת תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 30.12.99 להפקיד את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית

מאי 2002

**מחוז הצפון**  
**נפה: כנרת**  
**מרחב תכנון מקומי: הגליל התחתון**  
**תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. גליל תחתון**  
**שם ישוב: מצפה**

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מפורטת מספר ג/10430 שינוי לתוכנית מפורטת מספר ג/7724 המופקדת. מטרה עיקרית ומקום: שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים, והסדרת יעודי מגורים, ע"מ לאפשר בנית בית לבן ממשך, בחלקה מס' 7 במצפה.

**1.2 מקום התוכנית:**

מצפה.  
גוש 15087 חלקה 7.

**1.3 שטח התוכנית:**

2.960 דונם (מדידה גרפית)

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, דרך קרית הממשלה, נצרת עלית.  
פקס: 6560521 - 04.

**יזם התוכנית:** אורי קמחי, מצפה, טל: 6794018 - 04.

**עורך התוכנית:** אדריכל יוסף אסא, מס' רשיון 22990, רח' אושיסקין 46 תל-אביב.  
טל: 6021118 - 03, פקס: 6021189 - 03.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תוכנית מפורטת מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7724 המופקדת. 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 6 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

**תאריך: 15.9.00**  
 עדכון 1 : 17.11.99  
 עדכון 2 : מרץ 2000  
**הפקה להפקדה: 25.10.01**  
**הפקה להפקדה: 15.2.2002**

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| קו כחול                              | גבול תוכנית      |
| קו שחור                              | גבול חלקה מוצעת  |
| קו עיגול ומספר                       | מסי חלקה לביטול  |
| מעוין ומספר                          | מסי מגרש מוצע    |
| מספר ברביע העליון של עגול בדרך       | מספר דרך         |
| מספר ברביע הצדדי של עגול בדרך        | קו בנין          |
| מספר ברביע התחתון של עגול בדרך       | רוחב הדרך        |
| שטח צבוע חום                         | דרך קיימת מאושרת |
| שטח צבוע אדום                        | דרך מוצעת        |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק        | שטח חקלאי        |
| שטח צבוע בפסים אלכסוניים בירוק וצהוב | אזור מגורים א'   |
| שטח צבוע כתום                        | אזור מגורים ב'   |
| קו מקווקו                            | קו בנין          |

**1.10 טבלת שטחים:**

| יעוד/שטח    | מצב קיים<br>בזונם | %      | מצב מוצע<br>בזונם     | %      |
|-------------|-------------------|--------|-----------------------|--------|
| מגורים א'   | 1.947             | 65.77  | 0.500+1.143<br>1.643= | 55.51  |
| קרקע חקלאית | 0.634             | 21.42  | -                     | -      |
| מגורים ב'   | -                 | -      | 0.804                 | 27.16  |
| דרך         | 0.379             | 12.81  | 0.513                 | 17.33  |
| סה"כ        | 2.960             | 100.00 | 2.960                 | 100.00 |

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- חלוקת חלקה מס' 7 למגרשים למגורים ולחקלאות והסדרת דרך גישה למגרשים ע"י: שינוי יעוד מחקלאי למגורים א'.
- שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב'.
- קביעת זכויות בניה, הוראות בניה וקוי בניין.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

אזור מגורים א' מגרש מס' 19 - מיועד למגורים בלבד. תותר הקמת 2 יח"ד עם קיר משותף. אזור מגורים א' מגרש מס' 19/1 - מיועד למגורים בלבד. תותר הקמת יחידת דיור אחת. אזור מגורים ב' - מגרש 17 - מיועד למגורים בלבד. תותר הקמת יחידת דיור בלבד. דרך- דרך פנימית למעבר לכלי רכב, למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

### 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)

| שם האזור (שימושים עיקריים)   | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | קוי  | בנין  | אחוזי | בניה/ שטח            | שטח עקריים         | שטחי שירות | תכנית | סה"כ      | גובה מכסימלי | בניה                         | צפיפות/ מס' יח"ד למגרש מינימלי |
|------------------------------|--------------------------|------|-------|-------|----------------------|--------------------|------------|-------|-----------|--------------|------------------------------|--------------------------------|
|                              |                          | צדדי | אחורי | קדמי  | מגל מפלס הכניסה A ** | מתחת מפלס הכניסה B | C          | D     | E         | מטרם         |                              |                                |
| אזור מגורים א' מגרש מס' 19   | 1143 מ"ר                 | 3    | 3     | 5     | 265 מ"ר              | 80 מ"ר             | 250 מ"ר    | 25.5% | 345 מ"ר   | 2            | 7.0 לגג שטוח. 9.0 לגג רעפים. | 2 עם קיר משותף                 |
| אזור מגורים א' מגרש מס' 19/1 | 500 מ"ר                  | 3    | 5     | 5     | 207.5 מ"ר            | 40 מ"ר             | 200 מ"ר    | 41.5% | 247.5 מ"ר | 2            | 7.0 לגג שטוח. 9.0 לגג רעפים. | 1                              |
| אזור מגורים ב' מגרש מס' 17   | 804 מ"ר                  | 3    | 3     | 3     | 257.5 מ"ר            | 40 מ"ר             | 250 מ"ר    | 32.0% | 297.5 מ"ר | 2            | 7.0 לגג שטוח. 9.0 לגג רעפים. | 1                              |

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

### **3.3 הוראות נוספות:**

#### **א. - 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 התוכנית, באישור 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 קוי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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.

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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים 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 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.

##### **6. תנאים למתן היתר בניה:**

היתרי הבניה בתחום התוכנית ינתנו לאחר הבטחת ביצוע התנאים הבאים באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

1. הגשת תוכנית פיתוח הכוללת: פתרון ניקוז, גינון ותאורה, תנועה וחניה ופינוי אשפה.

2. הסדרי תשתיות: ביוב, מים, אספקת חשמל, כולל כל המתקנים הנדרשים, וכן תקשורת

- עפ"י דרישות בזק.

3. פתרון אספקת גז (במידה וידרש).

## **ב. - הוראות כלליות**

### **פרק 4 - מימוש התוכנית**

#### **1. חלוקה:**

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.

#### **2. 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 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.

#### **3. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודת עפר ופריצת כבישים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

#### **4. היטל השבחה:**

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

#### **5. 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

#### **6. הוראות הג"א:**

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

#### **7. כיבוי אש:**

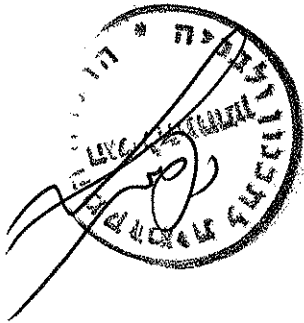
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

#### **4.2 תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:



זם התוכנית:

A handwritten signature in black ink.

מגיש התוכנית:

יוסף אטא אדריכלים  
ומתכנני ערים-רשיון 22990  
אוסישקין 46 ת"א 62591  
טל. 03-6021118 פקס. 03-6021189

עורך התוכנית: