

15.12.2004

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "אצבע הגליל"



תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה מס' אג/מק/2101/032 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/2101.

מחוז: הצפון
נפה: צפת
מקום: יסוד המעלה
תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית יסוד המעלה
מס יחידות דיור: 3 יח' דיור.
גושים וחלקות:

הודעה על אישור תכנית מס' אג/מק/2101/032
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5360
ביום 19.12.04

גוש	חלקות	חלקות חלוקת
13994	8	

קנה מידה: 1:500

שטח התוכנית: 2.615 דונם

בעל הקרקע: יובל אשכנזי
- יסוד המעלה ת.ד. 287 טל: 04-6937260
ניצה פרברמן.
- סמטת נרקיסים 5 קרית ביאלק טל: 04-8704225

יוזם ומגיש התוכנית: יובל אשכנזי
- יסוד המעלה ת.ד. 287 טל: 04-6937260
ניצה פרברמן.
- סמטת נרקיסים 5 קרית ביאלק טל: 04-8704225

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

יוני 2004
יולי 2004

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה מס' אג/מק/2101/032 המהווה שינוי לתכנית מתאר יסוד המעלה ג/2101 "בתוקף".
לפי סעיפים 62א(א), 62א(א)4, 62א(א)7 ו 62א(א)9.

1.2 מקום התוכנית:

יסוד המעלה (257150,773860).

1.3 שטח התכנית

2.615 דונם.

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.

1.4 בעל הקרקע:

יובל אשכנזי.

- יסוד המעלה ת.ד. 287 טל: 04-6937260.

ניצה פרברמן.

- סמטת נרקיסים 5 קרית ביאלק טל: 04-8704225.

יזום ומגיש התכנית:

יובל אשכנזי.

- יסוד המעלה ת.ד. 287 טל: 04-6937260.

ניצה פרברמן.

- סמטת נרקיסים 5 קרית ביאלק טל: 04-8704225.

סבאג מהנדסים בע"מ

עורך התכנית:

הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות
ת.ד. 255 קרית-שמונה, טלפון 04-6959844

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 חלוקה בקנה מידה 1:500.
כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה	יוני 2004
עדכון 1	יולי 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.	קו בצבע העתקה שחור	גבול מגרש
6.	שטח צבוע חום	דרך מאושרת ו/ או קיימת
7.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
8.	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
9.	שטח צבוע בסיס ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
10.	קו מקוטע צבוע אדום	קו בניין
11.	קו צהוב	מבנה להריסה / פירוק
12.	מס' עליון	מס' דרך
13.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
14.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת שטחים:

השטח בדונם		השטח ב- %		יעוד הקרקע
קיים	מוצע	קיים	מוצע	
2.615	2.615	%100.00	%100.00	איזור מגורים א'
2.615	2.615	%100.00	%100.00	סה"כ

1.11. חלוקה:

מס' חלקה	שטח דונם
3	1.000
4	0.807
5	0.808
סה"ה	2.615

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

חלוקה למגרשים לאפשר הוצאת היתר בניה.

3.1 עיקרי הוראות התכנית:

1. חלוקה בהסכמה לפי סעיף 62א (א) לחוק.
2. שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית ג/ 2101 לפי סעיף 62א (א) לחוק.
3. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמוותר להקים עליו בנין לפי סעיף 62א (א) לחוק.
4. תוספת 6% לזכויות הבניה כהקלה על פי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

3.2 השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן 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 א': שטח צבוע כתום.

- תותרו 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.
- תותרו 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 נטר מס' יח' מגורים למגורש	גובה בניה מקס'		שטחי בניהו אחוזי בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מיני' במ"ר	אזור שמושי עיקרי
		מס' קומות	גובה ב- מ'	סה"כ אחוזים	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטח שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
2 יח' לפי תכנית ג/8053	1 יח'	2 קומ'	8	36%	30%+6%=36%	6%*	30%	-	30%	5 מ"ר**	4 מ'**	4 מ' לפי תשריט**	1000 מ"ר	אזור מגורים א

* תוספת 6% שטחי שירות לפי הוראות מלאה מיום 28/10/97.

** 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 נטר מס' יח' מגורים למגורש	גובה בניה מקס'		שטחי בניהו אחוזי בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מיני' במ"ר	אזור שמושי עיקרי
		מס' קומות	גובה ב- מ'	סה"כ אחוזים	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטח שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
2 יח' לפי תכנית ג/8053	1 יח'	2 קומ'	8	42%	42%	6%	42%	-	42%	5 מ"ר**	4 מ'**	4 מ' לפי תשריט**	800 מ"ר	אזור מגורים א

*- במקרים של בנינים קיימים למגורים או ציבור או מסחר במרווחים שונים יותרו המבנים אך כל תוספת בעתיד תעשה לפי תוכנית זו.

**- באזור מבנים הקיימים על הגבול תותרנה הרחבות בניה בקו בנין 0 מ' ללא פתחים על הגבול ובתנאי הסכמת השכן.

*** תוספת 6% כהקלה ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק.

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, גדר, 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 הניה חדשה תהיה לפי קווי בנין בהתאם לתכנית מס' ג/2010.
 3. במבנה A (מבנה רפת ישן) יותר השימוש לחדרי אירוח, סטודיו.
- 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 אילוצי מיוחד.
- א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן
- היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי 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').
קו 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 אישור 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 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 מסודר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. תוכנית לצרכי רישום תוגש בהתאם לתכנית זו לועדה לתכנון ובניה תוך 3 שנים מאישור תוכנית זו.

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 שרות 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

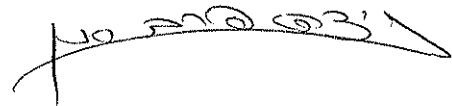
חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

חתימת בעל הקרקע:



חתימת מגיש ויוזם התוכנית:



חתימה עורך התוכנית:

ובאג מהנדסים בע"מ
זנדסה אורחית מדינות ואדריכלות



אחרים:



1.12.09