

חוק התכנון והבנייה (התשמ"ה) 1965
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
"אצבע הגליל"

30/12/04

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
16.12.2004
נתקבל
ת"מ מס'

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
"אצבע הגליל"
11.04.2005
נתקבל
ת"מ מס'

מחוז הצפון

הועדה דנה בתכנית מס' אג/מק/023/2101
בישיבתה מס' 2004 מיום 16/11/04
וחלטה לאשר את התכנית
י"ר הוועדה המקומית

מרחב תכנון מקומי: "אצבע הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית יסוד המעלה

שם ישוב: יסוד המעלה

תכנית מס' אג/מק/023/2101

התכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א' לחוק

החלטה על אישור תכנית מס' אג/מק/023/2101
פח'סמח בילקוט הפרסומים מס' 5449
מיום 31/10/05 ע"פ 120



פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מס' אג/מק/023/2101 איחוד וחלוקה בהסכמה, שינוי לתכנית מתאר יסוד המעלה
מס' ג/2101 ות.ר.ש.צ מס' 1/30/01

1.2 מקום התכנית:

נ.צ. מרכזי 257,250,773,675

מספר גוש	חלקה	חלקי חלקות	מגרש
13994	77	76,78	14/3, 14/2, 14/1

1.3 שטח התכנית:

3.964 דונם (מדידה גרפית) בתחום הקו הכחול.

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע: קרן קימת לישראל, צפת.
זם התכנית: גוטמכר יעקב, ת"ד 318, יסוד המעלה.
מגיש התכנית: גוטמכר יעקב, ת"ד 318, יסוד המעלה.
עורך התכנית: א.קנו אדריכל ובונה ערים, רשיון 21070. פקס: 06-6860073, טל: 04-6800796
טל: 04-6971958
פקס: 04-6934614, טל: 04-6936885
פקס: 04-6934614, טל: 04-6936885

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר יסוד המעלה מס' ג/2101 (בתוקף), ות.ר.ש.צ מס' 1/30/01 לנושא איחוד וחלוקה בהסכמה. באשר לשאר הוראות התכנית יחולו הוראות התכנית התקפה במקור. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.
 - ב. תשריט בקני"מ -
 - 1: 5,000 - תרשים התמצאות כללית.
 - 1: 1250 - תרשים הסביבה הקרובה.
 - 1: 500 - תשריט מצב קיים / מוצע.
- תשריט איחוד וחלוקה - נספח מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
6/10/02	הכנה
8/4/03	עדכון
11/04/05	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

פרוש הציון

- קו כחול עבה
- קו שחור עבה מקוטע ומספר בשחור
- קו שחור בצבע התשריט
- מספר בתוך מסגרת כחולה
- קו שחור משונץ משני צידיו
- מספר בתוך מסגרת אדומה
- כתום תחום בקו אדום
- חום
- פסים ירוקים אלכסוניים
- ספרה ברבע העליון של העיגול
- ספרה ברבע הצדדי של העיגול
- ספרה ברבע התחתון של העיגול
- ספרה בתוך עיגול ירוק
- קו בצבע ירוק
- קו מקוטע בצבע אדום
- פסים ירוק כתום לסרוגין
- אדום
- חום מותחם חום כהה
- ספרה בתוך עיגול ירוק מקוטע
- קו מקוטע בצבע ירוק
- קו מקוטע בצבע אדום

ציונים בתשריט

- גבול התכנית
- גבול תכנית קיימת ומספרה
- גבול מגרש
- מספר מגרש
- גבול גוש
- מספר גוש
- אזור מגורים ה'
- דרך קיימת או מאושרת
- שטח חקלאי
- מספר הדרך
- מרווח קדמי לדרך
- רוחב הדרך
- מספר חלקה קיימת
- גבול חלקה קיימת
- קו בניין
- אזור מגורים ד'
- דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח למוסדות ציבור
- ציונים בתשריט תכנית מוצעת-**
- מספר חלקה רשומה לביטול
- גבול חלקה רשומה לביטול
- קו בניין

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
53.19	2.108	53.19	2.108	אזור מגורים ד'
44.62	1.769	44.62	1.769	אזור מגורים ה'
2.19	0.087	2.19	0.087	דרך קיימת
100.00	3.964	100.00	3.964	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

2 מגרשים ליחידת דיור אחת בכל מגרש לפי הוראות תכנית מפורטת מס' ג/2101 (מאושרת).

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א' א (1) לחוק.
- ב. שינוי בהוראות גודל מגרש מינימלי הקבוע בתכנית ג/ 2101, לפי סעיף 62 א' א' (7) לחוק.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

אזור מגורים ה' (א) תותר הקמת יחידת דיור אחת למגרש מינימלי של 884 מ"ר. בהתאם לטבלת זכויות הבניה. בתוספת 6% שטחי שירות בהתאם להחלטת מליאה מיום 2/12/97.
(ב) יותרו יחידות נופש לפי המותר בתכנית צימרים מס' ג/ 8053.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

צפי- פות מסי יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			שם האזור שמוש מיני- עיקרי במ"ר	גודל מגרש מיני- במ"ר	
		מטרים	מסי קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות *	שטחים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה **	קדמי			אחורי
1	8 מ' מעל לפני ה0.00	2	250 מ"ר + 6%	--	6% *	---	---	---	5	4	4	950	מגורים ה'

מצב קיים:

1	8 מ' מעל לפני ה0.00	2	250 מ"ר + 6%	--	6% *	250	---	250	5	4	4	884	מגורים ה'
---	------------------------------	---	-----------------------	----	---------	-----	-----	-----	---	---	---	-----	--------------

מצב מוצע:

1	8 מ' מעל לפני ה0.00	2	250 מ"ר + 6%	--	6% *	250	---	250	5	4	4	884	מגורים ה'
---	------------------------------	---	-----------------------	----	---------	-----	-----	-----	---	---	---	-----	--------------

2	8 מעל לפני מ"ר 0.000	2	250 מ"ר + 6% שרות		6% *	250	---		5	4	4	2,108 ד'	מגורים ד'
---	----------------------------	---	-------------------------	--	------	-----	-----	--	---	---	---	----------	--------------

* בהתאם להחלטת ישיבת מליאה מיום 28/10/97 תינתן תוספת 6% לחניה/מחסנים וממ"ד.
** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

הוראות נוספות:

- א. תשתיות -

1. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה 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, באשור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל -
 - * לא ינתן היתר בניה 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 5.0 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 ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- * 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 מחבי חשמל.
- * המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ב. הוראות כלליות -

1. תנאים לביצוע התכנית - תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. היטל השבחה - היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון

3. הוראות הג"א - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
4. פיצוי ושיפוי - כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן תוקף התכנית.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע -

זעקב וולטמנר
זעקב וולטמנר

יוזם התכנית -

מגיש התכנית -

ד"ר אריאל
חצור הגלילית, טבריה
מס' רישוי 21070
מ.11.04

עורך התכנית -