

08-03-2006

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "גליל עליון"

תוכנית מס' גע/מק/081

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4996 "בתוקף" ולתכנית מס' ג/73 "בתוקף".
תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה
שינוי קו בניין. לפי סעיף 62א (א)

מחוז: הצפון
נפה: צפת
מקום: שאר ישוב 18 (791800, 260400)

תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית מבואות חרמון

גוש: חלק מגוש 13329

חלקה: 18

קנה מידה: 1:1250

שטח התוכנית: 18.114 דונם

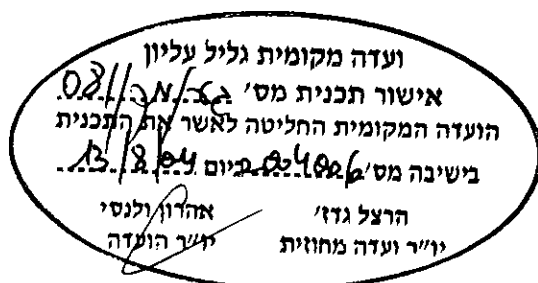
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה ת.ד. 580 - נצרת עילית

יוזם ומגיש התוכנית: אלפסי אלברט
שאר ישוב טל: 04-6902851

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

יוני 2003
נובמבר 2003
ינואר 2004
ינואר 2004
אפריל 2004
28.7.05

הודעה על אישור תכנית מס' 081/מק/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5584
מיום 27.9.05



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1. שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' גע/מק/081 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4996 "בתוקף" ולתכנית מס' ג/73 "בתוקף". תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה, שינוי קו בניין ותוספת יח' דיוור.

1.2. מקום התוכנית:

שאר ישוב 18 (260400,791800) מגרש: 18

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13329	18	

1.3. שטח התכנית

18.114 דונם

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4. בעלי עניין

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית
יוזם ומגיש התכנית : אלפסי אלברט - שאר ישוב טל: 04-6902851
עורך התכנית : סבאג מהנדסים בע"מ
 הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות
 ת.ד. 255 קריית-שמונה, טלפון 046959844

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית ג/4996 ולתכנית ג/73. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה

1.6. מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:1250. כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

הכנה	יוני 2003
עדכון 1	נובמבר 2003
עדכון 2	ינואר 2004
עדכון 3	ינואר 2004
עדכון 4	אפריל 2004
עדכון 5	28.7.05

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 מקוקו	גבול תכנית מאושרת
2.	קו כחול	גבול התוכנית
3.	קו אדום	גבול מלואה
4.	קו עליו משולשים לסירוגין בצבע ירוק	גבול גוש
5.	קו בצבע ירוק	גבול חלקה
6.	קו בצבע העתקה שחור	גבול מגרש
7.	שטח צבוע חום	דרך מאושרת ו/ או קיימת
8.	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסונים	שטח חקלאי
9.	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים בישוב חקלאי
10.	קו אדום מקוטע	קו בניין
11.	קו בצבע צהוב בהיר	מבנה להריסה
12.	רוזטה	מס' עליון
		מס' צדדי
		מס' תחתון
		קו בנין לדרך במטרים
		רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

השטח ב- %		השטח בדונם		1
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
%17.36	%17.36	3.144	3.144	אזור מגורים בישוב חקלאי
%82.64	%82.64	14.470	14.470	אזור חקלאי
%100	%100	18.114	18.114	סה"כ

1.11 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי קיים/בנוי שטח נטו במ"ר ליחידות אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר ליחידות אירוח
מגורים בישוב חקלאי	יח אירוח : 190 מ"ר משרד : 25 מ"ר 7 יח' 1 יח'	יח' אירוח : 200 מ"ר 8 יח'

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה, שינוי קו בניין ותוספת 6% לזכויות הבניה כהקלה .

2.2. עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 -איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה -לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 -שינוי קו בנין - לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.3 -תוספת 6% לזכויות הבניה כהקלה על פי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

פרק 3 הוראות התכנית

3.1 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.

3.1.1 רשימת התכליות:

- א. **אזור מגורים בישוב חקלאי (שטח צבוע צהוב)**
 - 1. - הוראות סעיף זה לא משתנות, והם ע"פ תוכנית ג/73 "בתוקף".
 - 2. - חדרי אירוח על פי תכנית ג/13001 "בתוקף".

- ב - **אזור חקלאי (פסים ירוקים באלכסון)**
הוראות סעיף זה לא משתנות, והם ע"פ תוכנית ג/73.

3.2 - 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 גליל עליון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

צפיפות נטו מס' יח' למגרש	נובה בניה מס' קומות		שטחי בניה אחוזי בניה מקסימלי				קווי בנין			גודל מגרש מיני' במ"ר	אזור שמושי עיקרי
	גובה ב-מ'	מס' קומות	סה"כ אחוזים	לכיסוי קרקע (תכסית)	בניני עזר (פרט לבניני משק)	עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי		
2 יח'	9	2	21% + 25 מ"ר מבני עזר	21%	25 מ"ר	15+6 = 21%	לפי תשריט	0	3 מטר או לפי תשריט *	1500	אזור מגורים ביישוב חקלאי
חדרי אירוח ע"פ תכנית ג/13001.											
ע"פ תוכנית ג/73 או כל תכנית שתבוא במקומה.											
שטח חקלאי											

- (*) קו הבנין המסומן בתשריט זה הוא עבור מבנים קיימים בלבד המסומנים בתשריט זה.
- מותר בניית סככת חניה בקו בנין צדדי אפס בהסכמת השכן בכתב ובקו בנין קדמי 0.

3.3 - הוראות נוספות

א. תנאי לקבלת היתר בניה

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

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. חשמל:

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי בשל אילוץ מיוחד.

א- 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 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'.

מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

ב' 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 המינמליים 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- המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. 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 .
 פינוי אשפה כללי יעשה ע"י המועצה האזורית מבואות חרמון.

6. נטיעות וקירות גבול:

הוראות סעיף זה לא משתנות והם ע"פ תוכנית ג/ 73.

ג. הוראות כלליות:

1. 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.

2. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .
 במידה והשטח המופקע הנו בתחום 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.

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, טלפונים, כבלים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.
 כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש .

7. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה למגורים בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. שיפוי:

יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחוייב הועדה עקב תביעה לפצויים אשר תוגש נגדה מכח חוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור תכנית זו והננו מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי וואו הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה , הכל בהתאם לכתב השיפוי במצורף כנספח לתכנית

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

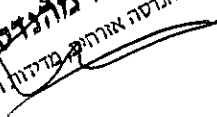
חתימת בעל הקרקע (מנהל מקרקעי ישראל):



חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

סבאג מהנדסים
הנדסה אורחיים מדינות ואדריכלות
בע"מ



חתימה וועד המושב:

אחרים:

