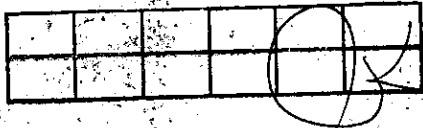


מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "גליל עליון" קבוץ הגושרים

ועדה מקומית גליל עליון
התקבל

2-7-09-2006



- תכנית בסמכות ועדה מקומית
על פי סעיף 62א.(1,4)
- תכנית מס' גע/מק/144
אחוד וחלוקה+הגדרת קווי
בנין
- שינוי לתכנית מאושרת מס'
ג/10883.

לתי משולבים ומסתמים לזל



הודעה על אישור תכנית מס' 144/62
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5599
מיום 26.11.06

ועדה מקומית גליל עליון
אישור תכנית מס' 144/62
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2506 מיום 25.11.06
הרצל גדז' / יו"ר ועדה מחוזית
אחראי ולמטי / יו"ר הועדה

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10883 מאושרת. 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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 500:1 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
27/12/05	הכנה
27/1/06 - להפקדה	עדכון 1
	עדכון 2
---- לתוקף	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול רציף	I. גבול תכנית מוצעת
קו תכלת מקווקו	II. גבול תכנית מאושרת
צבע חום בהיר מותחם בירוק	III. אזור מבני משק
צבע ירוק בהיר	IV. שטח פרטי פתוח
ספרה ברבע העליון של העיגול	V. מספר הדרך
ספרה ברבעים הצדיים של העיגול	VI. קו בנין מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	VII. רוחב דרך
קו אדום מקוטע	VIII. קו בנין מוצע
קו אדום משונן ומשולשים לבנים	IX. גבול גוש
קו אדום	X. גבול חלקת מקור
צבע תכלת בהיר	XI. אפיק תעלת מים
קווים ירוקים אלכסוניים	XII. שטח חקלאי

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
11%	4030	11%	4030	שפ"פ
64%	23320	64%	23,320	אזור מבני משק
25%	9,218	25%	9,218	אפיק תעלת מים
100	36,568	100	36,568	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית;

2.1 מטרות התוכנית:

1. אחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בהסכמה להסדרת השטח למבני משק.
2. שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית ג/10883.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- I. אחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בהסכמה על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- II. שינוי קווי בנין על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	ייעוד הקרקע
	על פי תכנית ג/10883.	מבני משק

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח למבני משק - על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/10883

שטח פרטי מתוח - על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/10883

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

מס' קומות	גובה מקסי'	סה"כ אחוזי בניה	הכסית קרקע	אחוז בניה עיקרי	אחוז בניה שרות	אחוזי בניה מותרת למפלס הכניסה	אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה**	קווי בנין ***	מגרש מיני (במ"ר)	תכלית שם האזור (שימושים עיקריים)
		B		D	C	B	A			אזור מבני משק
על פי תכנית מאושרת ג/ 10883 מאושרת										
								עפ"י תכנית 10883 ג/ למעט השינויים על פי תשרט מצורף.	ע"פ תכנית 10883 ג/	אזור מבני משק

* גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נק' ונק'.

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מותרת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

*** קווי בנין יהיו על פי תכנית ג/ 10883 למעט השינויים המצוינים בתשריט מצורף.

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה הינו ביצוע חיבור המבנים לתשתיות בפועל.
- ג. יתר התנאים יהיו כפי שמצוין בתכנית ג/10883.

ב. - תשתיות:

1. מיס:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.

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.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:
כל 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.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום:
תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר לועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים 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 ואו 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 קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, 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 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.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

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

9. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התז"ב יזם התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב בו, בנוסף ימציא היזם כתב שיפוי לועדה המקומית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

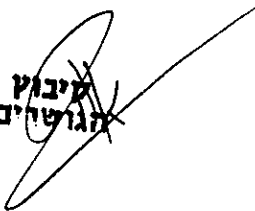
4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

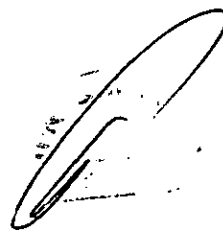
פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הודאות התוכנית.

בעל הקרקע: **


מיבוא
הגורשים

יזם התוכנית:



עורך התוכנית:

תאריך הכנת התכנית: 2712/2005