

ועדה מקומית מעלה הגליל
 אישור תכנית מסי נאמן 6/2006
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 6/2006 ביום 12/11/06

הרשות המקומית לתכנון ולבניה
 מחוז הגליל
 18-04-2007
 -1-

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
 17-11-2006
 נאמן

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף
שם ישוב: גרנות הגליל
 הרצל ג' 44
 ממונה מחוז צפון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מספר מג/מק- 6/2006 - איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, שינוי קווי בניין הקבועים בתוכנית ושינוי הוראות בדבר בינוי אדריכלי במגרש 24 בגרנות הגליל, על פי סעיף 62 א.א (א) 4,1 לחוק התכנון והבניה, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10516 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: גרנות הגליל.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 223.525	צפון: 773.850
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18679	44	23,46

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הינו כ- 1.458 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273. דוא"ל: tzafontichnun@mimi.gov.il

יזם התוכנית: ועד גרנות הגליל (דניאל ווייאן טוטמה). ד.נ. גליל מערבי. 22868. טלפון: 04/9806311

מגיש התוכנית: ועד גרנות הגליל (דניאל ווייאן טוטמה). ד.נ. גליל מערבי. 22868. טלפון: 04/9806311

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. טלפון: 04/8383425. פקס: 04/8361559. אדרי' רודי ברגר. מסי רשיון: 36069. דוא"ל: diaber@bezeqint.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10516 המאושרת וכפופה לתוכנית מס' מג/מק-48/2001 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. כל שאר הוראות תוכנית מס' ג/10516 תקיפות ובעיני עומדות.

1.6 מסמכי התוכנית:
 א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקניימ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
1.2006	עדכון 1
5.2006	עדכון 2
6.2006	עדכון 3
7.2006	

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

1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים - כתום
 שטח ציבורי פתוח - ירוק
 דרך מאושרת - חום
 גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
 גבול חלקה - קו ירוק מלא
 מספר חלקה - מספר ירוק
 גבול מגרש - קו שחור מלא
 גבול מגרש לביטול - קו שחור מקווקו
 מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
 גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
 קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (מציר הרצועה בדרך ארצית)
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
 מבנה/משטח/קיר להריסה - צהוב

1.10 טבלת שטחים:

שטח האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	0.524	35.94	0.524	35.94
שטח ציבורי פתוח	0.837	57.41	0.837	57.41
דרך מאושרת	0.097	6.65	0.097	6.65
סה"כ	1.458	100.00	1.458	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: - איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- שינוי קו הבניין האחורי באזור המגורים מ- 3 מ' ל- 0 מ'.
- שינוי קווי הבניין הצדדיים באזור המגורים מ- 3 מ' ל- 2 מ'.
- שינוי תכסית קרקע מ- 35% ל- 46%.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: - איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- שינוי קו הבניין האחורי באזור המגורים מ- 3 מ' ל- 0 מ'.
- שינוי קווי הבניין הצדדיים באזור המגורים מ- 3 מ' ל- 2 מ'.
- שינוי תכסית קרקע מ- 35% ל- 46%.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יח"ד	מס' יח' אירוח
מגורים	*	*	*

* אין שינוי לעומת הנקבע בתכנית מס' ג/10516 התקפה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

אזור מגורים: התכליות באזור זה יהיו על פי תכנית מס' ג/10516 התקפה.

שטח ציבורי פתוח: התכליות בשטח זה יהיו על פי תכנית מס' ג/10516 התקפה.

דרך: התכליות בשטח זה יהיו על פי תכנית מס' ג/10516 התקפה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות של תוכניות מס' ג/10516 ו- מג/מק-48/2001 התקפות, למעט קו בניין אחורי באזור המגורים שיהיה 0 מ' במקום 3 מ' וקווי בניין צדדיים באזור המגורים שיהיו 2 מ' במקום 3 מ', ותכסית הקרקע שתהיה באזור המגורים 46% במקום 35%.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתיות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ב. - 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, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה 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 קווי חשמל:

1. 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 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'.
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') 21 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 300 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
 4. מערכות תת קרקעיות:
- רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.
- רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.
- תחנות הטראנספורמציה תהינה במבנה בנוי.
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. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

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 לצורכי רישום.

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

3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

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 תש"מ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

9. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 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 תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

10. גישה: - לא תהיה גישה (רגלית ו/או רכובה) מכביש מס' 1 ו/או מכביש המערכת למגרש מס' 24.
- שטחי השצ"פ יהיו פתוחים לציבור ולא יהיה בהם כל מחסום.
- תנאי להוצאת היתר בנייה במגרש 24, יהיה הריסת המבנים שסומנו להריסה בתכנית זו.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

המנועצה האזורית "מעלה יוסף"
דני שטרית
מזכיר המועצה
תחומה 7.11.06

המנועצה האזורית "מעלה יוסף"
דני שטרית
מזכיר המועצה
תחומה 7.11.06

יוזם התוכנית:

המנועצה האזורית "מעלה יוסף"
דני שטרית
מזכיר המועצה
תחומה 7.11.06

המנועצה האזורית "מעלה יוסף"
דני שטרית
מזכיר המועצה
תחומה 7.11.06

מגיש התוכנית:

דיאמונט ברגר
אדריכלות וביטוי ערים

עורך התוכנית:

הודעה על אישור תוכנית מסי מ/א/תק-6/06
פרסמה בליקוט הפרסומים מסי 5670
מיום 28.5.07 עימ 2913

הודעה על אישור תוכנית מסי מ/א/תק-6/2006
פרסמה בעיתון בא/ת ביום 26.4.07
ובעיתון סוף ב/ח ביום 28.4.07
ובעיתון מקומי ב/א/ב/ביום 28.4.07