

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל.

תחום שיפוט מוניציפלי - מ.א. מעלה יוסף.

תכנית מפורטת מס. ג' / 15492.

התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג' / 10535
המאושרת.

חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1945
 אישור תכנית מס' 15492
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 3.07.07 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15492
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5728
 מיום 24.10.07

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מעלה הגליל
 תכנית מס' 15492
 הועדה המקומית משיגתה מס' 4/2005
 החליטה להמליץ
 מיום 29.5.07
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
 יושב ראש הועדה
 מנהל הועדה

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____

דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____

דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. _____

ינואר 2007

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 2007-02-1
 נתקבל

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל.
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מעלה יוסף.
שם הישוב: עין יעקב.

פרק 1- זהו וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג/15492.
 שנוי אחוזי הבניה; גובה הבנין ומס. הקומות.
 גוש 18418; ח"ח 1; מגרש 320 בעין יעקב.
 התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג/10535 המאושרת.

1.2 מקום התכנית

עין יעקב.
 נ.צ. מרכזי- מזרח: 222075; צפון: 768550.
 גוש 18418; ח"ח 1; מגרש 320.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 0.730 דונם- מדוד גרפית.
 קבולת יח' דיור: 1 יח"ד.

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון.
 רח' חרמון 2; ת.ד. 580; קרית הממשלה.
 נצרת עילית; מיקוד 17105.
 טלפון: 04-6558211; פקס: 04-6543273.
 יוזם התכנית: שפע מאור ת.ז. 043109164.
 ת.ד. 256; רח' סוקולוב 34; נהריה.
 טל': 04-9924710.
 מגיש התכנית: שפע מאור ת.ז. 043109164.
 ת.ד. 256; רח' סוקולוב 34; נהריה.
 טל': 04-9924710.
 עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור רישוי מס. 24944.
 ת.ד. 38; כפר סמיע.
 טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פל': 050-5380940.
 דוא"ל: fadelfl@017.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג/10535 המאושרת.

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 10 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך הכנה: 13/01/2007.

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

צבע כתום.	אזור מגורים ג'-
צבע ירוק.	שטח צבורי פתוח-
צבע חום.	דרך מאושרת/קיימת-
קו כחול מרוסק.	גבול תכנית מאושרת-
קו כחול מלא.	גבול תכנית מוצעת-
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.	בנין קיים-
קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.	גבול גוש-
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס. גוש-
קו ירוק מלא.	גבול חלקה-
קו מרוסק אדום.	קו בנין מאושר-
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס. חלקה-
קו שחור מלא.	גבול מגרש-
מספר שחור בתוך מלבן כחול.	מס. מגרש-
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מס. הדרך-
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-
קו שחור דק.	קו גובה-

1.10 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
68.49%	0.500	68.49%	0.500	אזור מגורים ג'
31.51%	0.230	31.51%	0.230	דרכים
100%	0.730	100%	0.730	סה"כ

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית2.1 מטרות התכנית:

שנוי אחוזי הבניה ; גובה הבנין ומס. הקומות. בגוש 18418 ; ח"ח 1 ; מגרש 320 בעין יעקב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שנוי אחוזי הבניה המותרים במגרש מס. 320 מ- 52% ל- 75%.
- ב. שנוי מס. הקומות במגרש מס. 320 מ- 2 קומות ל- 3 קומות.
- ג. שנוי גובה המבנה במגרש מס. 320 מ- 8 מ' ל- 12 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

תוספת למצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)	הנושא
110	335	שטח הבניה המותר במגרש

פרק 3- הוראות התכנית
3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא ; פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ; ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים ג' : בשטח זה מותר להקים בניני מגורים חד משפחתיים. בכל מגרש תותר הקמת יח' דיור אחת. לא תותר בניית מבני עזר.

דרכים : הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : חשמל ; מים ; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

3.2 הוראות בניה :

- א. אנטנות, דוודים, קולטי שמש וארובות יוצבו כך שישתלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.
- ב. צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.
- ג. ציפוי קירות החוץ יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.
- ד. לא תנתן תעודת גמר למבנה אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבנין וההתקנות הזמניות לצרכי בניה.

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים
 תשנ"ב 1992).

הערות	מס' יח' דיוך במגרש	מס' קומות	מס' גובה בנין	גובה בנין			מכסימלי (מ')			אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי**			קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים
				מס"כ	סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שרות	שטח שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי	קדמי	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה		
	1	3	12	75%	35%	8%	67%	22%	53%	5	3	5	500	אזור מגורים ג'			

* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

- קבולת יח' דיוך – 1 יח"ד.

3.4 הוראות נוספות :(1) מים :

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

(2) נקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

(3) ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

(4) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק 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 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- 5.0 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 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- 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.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

(5) אשפה:

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסמן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

(6) הפקעות:

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

(7) רישום:

לפי הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

(8) מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים צבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין 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.

(9) תנאים לבצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשר תכניות כוללות לביוב, מים, נקוז וחשמל ע"י הרשות המקומית המוסמכת לכך.

(10) היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה.

(11) חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

(12) מקלטים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

(13) כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

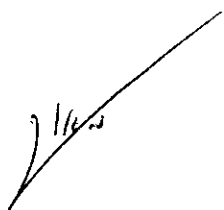
(14) תקפות התכנית:

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 4- חתימות

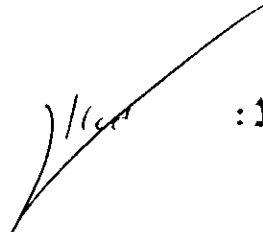
חתימת יוזם התכנית :

21/1/07



חתימת מגיש התכנית :

21/1/07



חתימת בעל הקרקע :

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שיש תהיה ניתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להכניע כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים ביוזם ואין חתימתנו זו באה בניגודם התכנית כל בעל זכות בשטח הנדון ואין לה רשות מוסמכות. לפי כל חוקי וע"ל כל דין.

למיון דבר נפסי מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם ביוזם השטח בלעד בתכנית, אין בחתימה זו על התכנית הכרה או הודאה בקיומו הסכם האמור ואין חתימה זו זכותנו להטיל בגובה הפרתו ע"ל מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלליות בשטח ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"ל כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל הקרקע ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 28/1/07

חתימת עורך התכנית :

מהנדס פאדל פאעור
מ.ר. 24944
כפר סמיע