

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מעלה הגליל

תכנית מס' אסר"ב מס' 5765/ג  
 הועדה המקומית מישיבתה מס' 3/86  
 מיום 3.7.86 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל  
 מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 14-11-88  
 נתקבל  
 תאריך קבלת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל  
 10-03-2008  
 נתקבל

מרחב תכנון מחוזי : מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל  
 תחום שיפוט מוניציפלי : מואיז מעלה יוסף  
 שם הישוב : מצפה אבירים

*[Handwritten signature]*

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 5765/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 23.8.95 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

תכנית מפורטת מס' ג/5765

מצפה אבירים

הודעה על אישור תכנית מס' 5765/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5852  
 מיום 25.9.08

עורך התכנית:

חנך שפירא אדריכלים בע"מ  
 ת.ד. 90 כרמיאל  
 טלפקס 04-9985965  
 רשיון מס' 12475

~~משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 5765/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 23/8/95 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_~~

~~הודעה על אישור תכנית מס' 5765/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5824  
 מיום 20.6.08~~

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת "מצפה אבירים"

1.2 מקום התכנית

מצפה אבירים

1.3 שטח התכנית

292.40 דונם במדידה גרפית.

1.3.1 גבולות התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט

1.3.2 מסי יח"ד

94 = 2 יח"ד למגרש x 47 מגרשים

1.3.3 גושים וחלקות

גוש	19676	19688
חלקות	67	36-95
ח.חלקות	60,63,64,65,66,68	

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע: מדינת ישראל בניהול מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה נצרת עילית  
טל. 04-6558211

יזם ומגיש התכנית: הסוכנות היהודית – מחוז חיפה והצפון  
שדי נשיאי ישראל כרמיאל  
טל. 04-9904222 פקס: 04-9904264

עורך התכנית: חנוך שפירא אדריכלים בע"מ  
ת.ד. 90 כרמיאל  
טל/פקס 04-9985965  
רשיון מסי 12475

1.5 יחס לתכניות אחרות

התכנית תואמת את:

- תמ"מ 9/2 - יעודי קרקע
- תמ"א 8 - שמורות טבע וגנים לאומיים
- תמ"א 22 - יער ויעור
- תמ"א 35 - מרקמים
- תמ"א 35 - הנחיות סביבתיות

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון התכנית שה"כ 9 עמודים - מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מחייב.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

## 1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
1987 פברואר	הכנה
2004 ינואר	עדכון 1
2004 יוני	עדכון 2
2004 אוגוסט	עדכון 3
2005 פברואר	עדכון 4
2005 מאי	עדכון 5
2005 ספטי	עדכון 6
2007 מאי	עדכון 7
2007 דצמ'	עדכון 8
2008 ינואר	עדכון 9

## 1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9 באור סימני התשריט

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקווקו	גבול תכנית קיימת/מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק עם עיגול ומספר ירוק בתוכו	גבול ומספר חלקה
מספר בתוך מסגרת שחורה	מספר מגרש
שטח צבוע כתום	שטח למגורים א'
שטח סגול מותחם בסגול כהה	שטח למלאכה
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
שטח לבן עם פסים ירוקים וחומים אלכסוניים	שטח חקלאי מיוחד
שטח עם קווים מלוכסנים בחום בהיר	ישוב כפרי קהילתי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם בחום כהה	שטח ספורט ונופש
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
קווים אלכסוניים צהובים על רקע התשריט	מבנה להריסה
שטח צבוע צהוב לימון	חקלא/הנוף כפרי פתוח
שטח עם משבצות בצבע כתום	יער טבעי לטיפול
שטח צבוע ירוק	שמורת טבע
קו מקווקו בצבע ירוק	גבול שימור נופי
קו בצבע חום בהיר עם הכיתוב ביוב	קו ביוב
מספר ברבע העליון של עיגול	מספר הדרך
מספר ברבע הימני והשמאלי של עיגול	קווי בניה
מספר ברבע התחתון של עיגול	רוחב הדרך

## 1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
% מהשטח הכללי	שטח בדונם	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	
32.88	96.13	-----	-----	מגורים א'
9.23	27.00	-----	-----	שטח למבני ציבור
4.01	11.73	-----	-----	שטח ספורט ונופש
11.39	33.30	-----	-----	שטח למלאכה
-----	-----	100.00	292.40	ישוב כפרי/קהילתי
17.77	51.95	-----	-----	שטח חקלאי מיוחד
15.96	46.66	-----	-----	שטח ציבורי פתוח
8.76	25.63	-----	-----	דרך מוצעת
100.00	292.40	100.00	292.40	סה"כ
	94			סה"כ יח"ד

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית

- א. תיחום שטח פיתוח של מצפה אבירים.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת דרכים.
- ד. קביעת הוראות בניה המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור ושירותים ומבני משק באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לשטח נוי והשימוש בהם בשטחים ציבוריים אחרים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים בתחום התכנית.
- ג. קביעת הוראות בניה.

## פרק 3 – הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

#### אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

- א. כוחה של הועדה המקומית מעלה הגליל יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שהתמלאו התנאים הבאים:
  1. לגבי כל אזור תכנון (למעט אזורי המגורים השצי"פ והדרכים) שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית מפורטת כחוק.
  2. ייקבעו התנאים ויבטחו 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. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
  4. יקבעו התנאים ויבטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה המקומית ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.
  5. אין לעקור עצים וצמחיה טבעית. משטחי הבניה יוכנו עבור כל בית בנפרד. אין לפתוח משטחי בניה גדולים בשטח ואין לגרום לשפיכות קרקע גדולות הן במהלך הבניה והן בדרך הגישה.

#### 3.1.1 אזור מגורים א'

אזור זה נועד לבניה למגורים בלבד וכן למבנה עזר כגון מחסן או מוסך פרטיים. (ניתן לבנות שתי יחידות מגורים במגרש, בשני מבנים נפרדים, ובלבד שיעמדו בקוי הבנין).

#### 3.1.2 שטח למבני ציבור

הבניה באזור תותר עפ"י תכנית מפורטת שתוגש כחוק. יותרו השימושים הבאים: מוסדות חינוך, תרבות דת ובריאות. התכנון והבניה יעשו תוך התחשבות בתנאי השטח ובנוף, תוך הימנעות מירבית מכריתת עצים ומפגיעה בנוף.

#### 3.1.3 שטח ספורט ונופש

הבניה באזור תותר עפ"י תכנית מפורטת שתוגש כחוק. אזור זה מיועד לבניית מתקני ספורט ונופש למיניהם כגון בריכת שחיה, מגרשי ספורט כדורגל, כדורסל, כדור יד וטניס.

**3.1.4 שטח ציבורי פתוח**

לא תותר בו כל בניה או עבודות בקרקע למעט גינון, הנחת תשתיות הנדסיות (כולל מבני תחנות טרנספורמציה) ומתקני משחק לילדים.

**3.1.5 אזור מלאכה**

מיועד למבני מלאכה זעירה בלתי מזהמת וכן למבני משק חקלאיים, עפ"י תכנית מפורטת שתוגש בנפרד לאזור זה ותקבל את אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

**3.1.6 אזור חקלאי מיוחד**

אזור זה מיועד לבניית מבני משק חקלאיים כגון: דירים, אורוות ומחסנים חקלאיים. עפ"י תכנית מפורטת שתוגש בנפרד לאזור זה, ותקבל את אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

**3.1.7 שטח לדרכים**

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבה לתחנת אוטובוס וכן נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

**3.2 טבלת שימושים זכויות והגבלות בניה**

שם האזור	גודל מגרש מינימלי בדונם	מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי	שטח במ"ר/%				קווי בניה במ'		
				מספר קומות	לכסוי קרקע במ"ר	לשטחי שירות עיקריים** במ"ר		סה"כ מ"ר בניה למגרש	קדמי	אחורי
						מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה			
מגורים א'	כפי שמופיע בתשריט	2	7.5	2	400	סה"כ 15% משטח המגרש ליחיד = 300 מ"ר		600	5	5
ספורט * ונופש										
מבני ציבור *										
אזור מלאכה *										
שטח חקלאי מיוחד *									***	
שצ"פ										

\* זכויות והגבלות בניה יוגדרו במסגרת תכנית מפורטת שתאושר כחוק.

\*\* תותר העברת אחווי בניה משטחי שירות לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית בתנאי שסה"כ השטחים ישמר.

\*\*\* קו קדמי 20 בהתאם לתשריט לאורך כביש מס' 1

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

#### 3.3.1 נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

#### 3.3.2 נטיעות וקירות גבול

##### סילוק מפגעים

א. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנה, 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.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

#### 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, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

##### 3. ביוב

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

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

4.1. 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה אל קווי החשמל.

##### מרחק

2.0 מ'  
1.5 מ'  
5.0 מ'

##### סוג קו החשמל

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

11.0 מ'  
25.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')  
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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.

4.2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

4.3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

### 4.4 קווי חשמל

כל קווי החשמל – מתח גבוה ומתח נמוך – בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.

### 4.5 תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים.

### 5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

### א. הוראות כלליות

#### 1. חלוקה

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### 2. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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 לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

#### 3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

#### 4. מבנה להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת מבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו. לא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

#### 5. 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.

#### 6. היטל השבחה

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

#### 7. 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.

#### 8. הוראות פיקוד העורף

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

#### 9. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

#### 10. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.



אין לנו שום ספק שכל המידע שהוצג לנו הוא נכון ומלא, והוא מהווה בסיס לתביעה שלנו. אין לנו שום ספק שכל המידע שהוצג לנו הוא נכון ומלא, והוא מהווה בסיס לתביעה שלנו. אין לנו שום ספק שכל המידע שהוצג לנו הוא נכון ומלא, והוא מהווה בסיס לתביעה שלנו.

**ב. חתימות**

בעל הקרקע

**מינהל מקרקעי ישראל**  
 כל זכות אחרת המוטלת על פני הקרקע תישלם על ידי בעל הקרקע. כל זכות אחרת המוטלת על פני הקרקע תישלם על ידי בעל הקרקע. כל זכות אחרת המוטלת על פני הקרקע תישלם על ידי בעל הקרקע.

תאריך: 26/3/08

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הצפון

יזם ומגיש התכנית

הסוכנות היהודית - מחוז הצפון

עורך התכנית

חנן שפירא אדריכלים בע"מ  
 חנן שפירא, אדריכלים בע"מ  
 ת.ד. 90, כרמיאל 20101  
 טלפקס 04-782217, טל 04-782217

מצפה אבירים  
 ישוב קהילתי

המועצה האזורית "מעלה נוסף"  
 ד"ר שטרית  
 מנכ"ל המועצה  
 תאריך: 6/3/08 חתימה

12/1 - 12/1