

13.5.08
 איגרת ע"פ ס"א
 2007-426

תאריך: מאי 1990

מחוז הצפון



מרחב תכנון מקומי: "מרום הגליל"
 תחום שיפוט מוניציפלי: עין אלאסד

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מקומית מספר ג/ 6923
 שינוי תוואי שביל להולכי רגל בקטע שבין חלקות 33, 38, 39, בגוש 19544, שינוי לתכנית מתאר ג/ 5957.

1.2 מקום התוכנית:
 עין אלאסד

נ.צ. מרכזי	מזרח: 237200	צפון: 760750
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19544	39, 38, 37, 36, 33, 32	ח'129, ח'131, ח'132, ח'140, ח'107, ח'109

1.3 שטח התוכנית:

11,117 מ"ר, השטחים חושבו גרפית בעזרת מחשב.
 ע"פ מדידה מיום 01.05.07
 מהנדס ומודד מוסמך אבוגוש זינאלדין, ר.מ. 671
 טלפקס: 04-6781818, נייד: 057-4720244
 מגאר 14930, ת"ד 10

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

1.	סלמאן מרעי	עין אלאסד
2.	זיאד מרעי	עין אלאסד
3.	יוסף מרעי	עין אלאסד
4.	מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עלית - מלון פלאזה - טל: 04-6558211

יזם התוכנית:

1.	סלמאן מרעי	עין אלאסד
----	------------	-----------

עורך/מגיש התוכנית: המתכננים תכנון יעוץ וניהול פרויקטים בהנדסה אזרחית

אינג' א. האיל

מגאר 14930, ת.ד. 10

טל: 04-6784064, פקס: 04-6789101

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 6923
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 1.9.93 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 6923
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 5884
 מיום 26-6-08

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת תמ"א 31.

יעוד הקרקע ע"פ תשריט ייעודי קרקע: כפרי פתוח.

הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: משאבי מים, על גבול משאבי טבע.

ת.מ.מ. 2 - השטח לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח ישוב.

תוכנית מתאר מקומית: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/ 5957

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 1: 500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תיאור	תאריך	הכנה
הכנה	מאי 1990	הכנה
עדכון 1 לפי נוהל מבנה אחיד להכנת תכניות	17.09.05	עדכון 1
השלמת תנאים	02.04.06	עדכון 2
השלמת תנאים	27.06.07	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו, אם לא צוין אחרת, יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מס'	סימן בתשריט	תיאור הסימן
1.	גבול התכנית	קו כחול רציף
2.	גבול תכנית קיימת/מאושרת	קו כחול מקוטע
3.	דרך קיימת / מאושרת	חום
4.	שביל להולכי רגל	ירוק ואדום לסירוגין
5.	אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
6.	אזור מגורים א'	כחול בהיר
7.	אזור מגורים ב'	כתום
8.	שטח ציבורי פתוח	ירוק
9.	דרך לביטול	שטח עם קווים אלכסוניים באדום
10.	מבנה/חלק מבנה להריסה	מבנה/חלק מבנה הצבוע בצהוב
11.	גבול חלקה או אזור	קו שחור רציף
12.	גבול גוש	קו שחור משונן
13.	מס' חלקה	מספר בשחור מוקף בעיגול בשחור
14.	מס' גוש	מספר בן 5 ספרות בשחור
15.	רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול
16.	מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
17.	קו בניין קדמי מינימלי	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
14.9%	1,661	14.9%	1,661	דרך קיימת/מאושרת
5.6%	617	4.6%	520	שביל להולכי רגל
12.2%	1,358	12.2%	1,354	אזור חקלאי
37.1%	4,128	40.0%	4,445	אזור מגורים א'
28.8%	3,201	26.9%	2,985	אזור מגורים ב'
1.4%	152	1.4%	152	שטח ציבורי פתוח
100.0%	11,117	100.0%	11,117	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי תוואי שביל להולכי רגל בקטע שבין חלקות 33, 38, 39.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 1• שינוי תוואי שביל להולכי רגל ושינוי יעוד מגורים א' למגורים ב' לצורך הסדרת חוקיות למבנה קיים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מצב מוצע			מצב קיים			ייעוד קרקע
מספר יח"ד	מס' מבנים	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד	מס' מבנים	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	
24.75	8.25	3,715	27	8.9	4,000.5	מגורים א'
24	8	2,561	22.5	7.5	2,388	מגורים ב'

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור הנדון לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות בהוראות אלה. לגבי התכליות שלא הוזכרו ברשימה זו, תחליט הועדה המחוזית עפ"י השואה לתכליות המותרות באזור הנדון במטרה להוסיף או לגרוע מהן.

אזור חקלאי:

באזור זה יותרו השימושים הבאים:

- חקלאות וחממות.
- מתקני השקאה, תיעול וניקוז.
- גדרות, שבילים ודרכי גישה לרכב חקלאי ברשות הפרט.

אזור מגורים א':

- באזור זה תותר בניה למטרת מגורים בלבד.
- מבני עזר באישור הועדה המקומית למחסנים ומוסך פרטיים עד שתי מכוניות למגרש.

אזור מגורים ב':

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- מבנים למטרת מגורים.
- מבנה עזר באישור הועדה המקומית: מחסנים ומוסכים פרטיים עד שתי מכוניות למגרש.
- גן לפעוטים, באישור הועדה המקומית.
- חנויות לצריכה קטנה: מכולת, ירקות, בשר, בית מרקחת, מספרה, פרחים, דברי דיסקית ומחסנים לני"ל כחלק ממבנה המגורים ובאישור הועדה המקומית.
- לא יותרו בתי עסק אחרים, פרט למשרדים פרטיים לבעלי מקצועות חופשיים שמשמשים במגורים באותו מגרש.

שטח ציבורי פתוח:

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- גינות, חורשות וגנים ציבוריים.
- ככרות, מדרכות ושבילים להולכי רגל.
- מתקני משחקים, ספורט ונופש ברשות הציבור.
- שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- מקלטים.
- מתקנים הנדסיים.

שביל להולכי רגל:

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- גינות, שבילים, מדרכות ומתקני מנוחה להולכי רגל.
- שטחי ניקוז, מחסומים לכניסת כלי רכב, ומתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית.

דרכים וחניות:

באזור זה יותר השימוש לדרכים ציבוריות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, עגלות ואופניים, חניה ציבורית, תחנות אוטובוס ורכב ציבורי אחר, נטיעות והשדרות, ומתקנים הנדסיים לניקוז ותיעול, תאורה ותמרור, ברשות הועדה המקומית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

א. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה:

יעוד השטח	גודל מגרש מיני	מס' מבנים דיור למגרש	גובה בנינים מירבי	שטח בניה מירבי	מרווחים		
					קדמי	צידי	אחורי
אזור מגורים א'	500 מ"ר	1	עד 3 קומות ולא יותר מ- 6 מ' מכביש עליון	150 מ"ר בקומה	5 או עפ"י התשריט	4	4
אזור מגורים ב'	400 מ"ר	2 למגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר ראה גם סעיף 3.2 (ב)	עד 3 קומות ולא יותר מ- 6 מ' מכביש עליון	80% סה"כ	5 או עפ"י התשריט	4	4

ב. פירוט הוראות הבניה ותנאים מיוחדים באזורים השונים:

1. אזור מגורים כללי:

- א. לא יותרו מבנים ארעיים.
- ב. מבני עזר ומקלטים בקו הבנין או בקו צידי 0, מבנה משותף בהסכמת הדכן.
- ג. בניית מוסכים לפרטיים תותר בקוו בנין קדמי 0, בקו בנין צידי 0 בהסכמת השכן ובאישור הועדה.

2. אזור מגורים ב':

- א. **מס' יח' דיור:**
באזור זה תותר בנית יחידת דיור אחת לכל מגרש, במגרשים גדולים מ- 1200 מ"ר תותר בניית שתי יח' דיור צמודות ללא תכנית חלוקה, ובלבד שיתמלאו כל התנאים המפורטים בהוראות אלה. במגרש/חלקה שגודלו מעל 1800 מ"ר תותר בניית מסייח' דיור גדול ובלבד שיובטחו כל התנאים המפורטים בהוראות אלה ולפי תכנית בינוי מפורטת וחלוקה למגרשים.
- ב. **הקלות:**
1. במגרשים קיימים שגודלם פחות מ- 400 מ"ר תותר בנייה למגורים בתנאי שהובטחו כל התנאים האחרים המפורטים בהוראות אלה.

ג. בניה קיימת:

- התכנית נותנת תוקף חוקי למבני קבע הקיימים באזור בזמן כניסת תכנית זו לתקפה, למעט בניינים החורגים מעבר לגבול המגרש לתחום דרך מוצעת או הרחבה. התכנית מאשרת בנייה קיימת במרווח קדמי 0.
- ד. **בניה חדשה:**
בכל מקרה של בניה חדשה או תוספת כלשהיא במגרש הנדון תתבצע הבניה לפי התנאים וההוראות המפורטים בתכנית זו.

3. דרכים מיוחדות:

- א. דרך להולכי רגל ברוחב 3 מ' לפחות, פרט למקומות המסומנים אחרת בתשריט, קוו בניין מדרך זו ייחשב כצידי.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

דרכים ונטיעות:

1. מקומות הדרכים, ודרכי הגישה ורוחבם יהיה כפי שסומנו בתשריט, ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצילציה, כאשר הדבר לא גורם לשינוי עיקרי בתכנית זו.
2. אין לפתוח או לסגור כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
3. אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת-קרקעיים, אלא באישור הועדה המקומית.
4. אין להקים בתוואי הדרכים ולידיהם כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכ"כ תחנות צל המתנה לאוטובוסים וזאת באישור הועדה המקומית.
5. הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה ואחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן, כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין אן בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת ולהמשיך באחזקתם ותיקונם של קווי אספקה או סילוק עצמים בשטחים ששמשו קודם לכן דרכים, או לחסום או להעביר את המתקנים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סעיף 188-197.

ב. - תשתיות:

1. הוראות בנושא מים

- א. 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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, התחייבות המבקש להתחבר 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:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אווריים 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.

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.

ואין להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימאליים 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. חלוקה

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. רישום

תוך חודשיים 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 הבניה.

3. מבנים להריסה

א. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

4. מבנים קיימים

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

5. **כיבוי אש:**
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6. **תנאים לביצוע התכנית**
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
7. **היטל השבחה**
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
8. **חניה**
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
כאשר מציעים חניה בקו בניין אפס צידי הניקוז של החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.
9. **הוראות הג"א**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית

פרק 5 - חתימות

סגן מנכ"ל

בעלי הקרקע:

סגן מנכ"ל

יוזמי התוכנית:

ח.א.ל.
רסיו מס' 20768

עורך/מגיש התוכנית:

חשפ"פ לפינוי
הגנדה ומנ"ל מיכאל

מודד:

מועצה מקומית:

ועדה מקומית:

מנהל מקרקעי ישראל: