

17/6/2008

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מעלה הגליל"

תחום שיפוט מוניציפאלי: "מו"מ מעלה יוסף"

שם ישוב: שומרה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/6599
" שינוי יעוד משטח חקלאי לשרותי דרך "

1.2 מקום התוכנית:

בכניסה לישוב שומרה מכוון דום

נ.צ. מרכזי	מזרח:	776,125	צפון:	226,450
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
19848		6 (חלק),		
19846		11,10 (מטרוקה)		

1.3 שטח התוכנית:

1420 מ"ר - מדידה גרפית ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל-מחוז צפון
רח' חרמון ת.ד. 580
נצרת עלית מקוד: 17105
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

זום התוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל-מחוז צפון
רח' חרמון ת.ד. 580
נצרת עלית מקוד: 17105
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

עורך התוכנית:

אדרי' זהבי איתי מס' רישיון: 086522
מושב ציפורי 12,
טלפקס: 04-6456678
פלאפון: 052-4733052
Email: Zehavy1@netvision.net.il

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 6599
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 5.9.08 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 6599
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5865
מיום 11.11.08

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית אינה מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/3793 מופקדת ולג/2204, ג/6540 מאושרות. 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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:500, כולל בינוי- מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה ובינוי- מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17/11/05	הכנה
27/8/06	עדכון 1
22/5/07	עדכון 2
9/10/07 לתוקף	עדכון 3
17/2/08	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

- I גבול תכנית מוצעת : קו כחול רציף
- II גבול תכנית מאושרת : קו כחול מקווקו
- III דרך קיימת : צבע חום
- IV אזור שרותי דרך : צבע אפור מותחם באדום.
- V שטח חקלאי : קווים ירוקים אלכסוניים.
- VI דרך מוצעת : צבע אדום
- VII מספר הדרך : ספרה ברבע העליון של העיגול
- VIII קו בנין מינימלי : ספרה ברבעים הצדיים של העיגול
- IX רוחב דרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול
- X מבנה להריסה : קו צהוב מקוטע
- XI קו בנין מוצע : קו אדום מקוטע
- XII גבול גוש : קו ירוק משונן
- XIII גבול חלקת מקור : קו אדום
- XIV גבול מגרש : קו בצבע תכלת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	ייעוד קרקע
---	---	79%	1120	אזור חקלאי
58%	820	---	---	שטח לשרותי דרך
21%	300	21%	300	דרך מאושרת
21%	300			דרך מוצעת
100	1420	100	1420	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שנוי יעוד מחקלאי לשרותי דרך – ללא תחנת תדלוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- I. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשרותי דרך לצורך הקמת מבנה שרותי דרך להסעדה-ללא תחנת תדלוק.
- II. חלוקת השטח ל-3 מגרשים לצורך הקמת שלושה מזנונים לפרנסת מתיישבים משומרה..
- III. התוויית דרכי גישה ויציאה..
- IV. קביעת בינוי, פיתוח נופי והנחיות ותנאים להוצאת היתר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
שרותי דרך	210 מ"ר

71
משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

מס' מגרש	שטח (במ"ר)
1	285
2	285
3	250

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

אזור שרתי דרך -

תותר הקמת 3 מבנים למסעדה/מזנונים, על פי המסומן בתשריט. המבנים יהיו מבניה קשיחה עם גגון בצמוד למבנה. לא תותר תחנת תדלוק. הבניה במגרשים 2,3 תהא על פי תכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית. פיתוח השטח והתניות יהיה לפי נספח תנועה ובינוי מצורף.

דרך מאושרת

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 הנחיות סביבתיות:

3.2.1 כללי- השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכה"ס למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים..

3.2.2 שפכים וניקוז:

3.2.2.1 שפכים סניטריים יפנו למערכת הביוב המוסדרת הכוללת פתרון קצה. באין פתרון שכזה יפנו למערכת ביוב סגורה אשר תפונה אחת לשבוע לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכה"ס.

3.2.2.2 שפכי מטבח המסעדה יפנו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.

3.2.5 פסולת:

3.2.5.1 פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר.

3.2.7 פיתוח סביבתי:

3.2.7.1 השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

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 שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	תכנית קרקע (מ"ר)	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	שטח בניה שטחי בניה שרות (מ"ר)	שטח בניה שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)	שטח בניה מעל מפלס הכניסה** (מ"ר)	קווי בנין ***	מגרש מיני' (במ"ר)	הכלית שם האזור (שימושים עיקריים)
1	4.0 מ'	255 **	255	255	210	45	-** -	255	לפי תשריט	מ"ר 250	אזור שרותי דרך (ללא תחנת תדלוק)

*** קווי בנין יהיו על פי תשריט מצ"ב..

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

תותר העברת שטחי בניה ממגרש למגרש מבלי לעבור את סה"כ השטח המותר ובאישור הועדה המקומית.

• גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נקי' ונקי' הגובה אינו כולל מתקנים טכניים מיוחדים .

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות, איכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- ג. תנאי לקבלת טופס 4 הינו ביצוע פיתוח וגינון בחזית המגרש וסביבו.
- ד. מבנים טכנים כגון: אנטנות, קולטי שמש, מזוג אוויר, אלמנטים עיצוביים, יותקנו על גגות המבנה וישולבו בפתרון האדריכלי של המבנה.
- ה. ישולבו נטיעות בשטחי החניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ו. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית על בצוע התחנה על פי התכניות המאושרות ובהתאם לכל ההוראות האמורות.

ב. - תשתיות:

1. מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים 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, 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 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' 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 2. רישום:**
תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 3. 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.
- 4. היטל השבחה:**
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 5. 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. תותר חניה במגרש החניה של הבסיס הצבאי הסמוך, באשור משרד הביטחון.
- 6. עתיקות:**
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 7. הוראות הג"א:**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

