

2000234845-1
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20183

שינוי ייעוד למגורים בחלקות 127-129 ביסוד המעלה

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="237 1021 754 1237"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20183 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.6.13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון ארכס שפול, אדריכל יריד הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="279 1558 711 1717"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20183 פורסמה בילקוני הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה שינוי הייעוד של חלקות 127-129 מחקלאות לייעוד של מגורים, כך שייווצר רצף תכנוני של שלושה מגרשי בניה למגורים בחלקות 127-129 של בני משפחת רוזנברג, בצמידות למגרש מגורים קיים בחלקה 117 של המשפחה.

מגרשי בניה אלה מקבילים לרצועת מגרשים למגורים קיימת וכלולים ברצועת מגרשים המוגדרים אזור מגורים א' 2 בתכנית המתאר העתידית של יסוד המעלה.

דרך הגישה למגרשים תעבור במגרש ההורים בחלקה 117 מדרך מספר 9.

כמו כן, קיימת אפשרות גישה עתידית נוספת לחלקות 127-129 דרך חלקה 119. רצועת שטח זו הופרשה מחלקות משפחת רוזנברג (ואחרים) לטובת דרך דרומית שמתחברת לדרך מספר 10.

חלקי חלקות אלו "נמכרו" למועצה המקומית יסוד המעלה על ידי משפחת רוזנברג במסגרת "מכר ללא תמורה" כאשר בשטר המכר הובהר מפורשות כי המכירה לחלקה 119 הינה ללא תמורה והיא למטרת "דרך" בלבד.

בנוסף, בהמשך לחלקה 119, הוגדרה בחלקה 130 זכות מעבר לחלקות 127-129. זכות מעבר זו אושרה ע"י הוועדה המקומית "אצבע הגליל" במסגרת אישור תשריט חלוקה ח/2101/033/16 מיום 24.6.2003.

לפיכך, ביום אישור תכנית מתאר יסוד המעלה והסדרת דרך גישה בחלקה 119 למגרשים שבחלקות 127-129 על פי ההסכם לעיל, תבוטל דרך הגישה מחלקה 117.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותשינוי ייעוד למגורים בחלקות 127-129 ביסוד
המעלה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

20183/ג

מספר התוכנית

2.991 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

24.06.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

לא

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

וועדה מחוזית

לפי סעיף" בחוק
היתרים או הרשאות

ל.ר.

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

קואורדינטה X 257,425
קואורדינטה Y 773,975

1.5.2 תיאור מקום יסוד המעלה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית יסוד המעלה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב יסוד המעלה

מספר בית הפרדסים 28

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13994	מוסדר	חלק מהגוש	117,127,128,129	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל.ר.	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/2101	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית זו ממשיכות לחול.	3861	28/3/1991
ג/8053	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית זו ממשיכות לחול.	4317	6/7/1995
אג/מק/2101/015	כפיפות	תוכנית זו כפופה לקביעת הנחיות לתשתיות חשמל ותקשורת.	4982	30/4/2001
תמ"א 34/ב/4	כפיפות	א'1-פגיעות מי תהום גבוהה	5704	16/08/2007
תמ"א 35 – תשריט הנחיות סביבתיות	כפיפות	רגישות נופית סביבתית גבוהה	5474	27/12/2005
תמ"א 35 – מרקמים	כפיפות	מרקט שימור משולב	5474	27/12/2005
תמ"מ 2 תיקון 9 – תשריט יעודי קרקע	כפיפות	יישוב כפרי/קהילתי	5696	30/07/2007
תמ"מ 2 תיקון 9 – הנחיות סביבתיות	כפיפות	שטח למניעת זיהום מים.	5696	30/07/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדריכל אלכס קנו	15.6.13	ל.ר.	18	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל אלכס קנו	15.6.13	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

24/06/2013

עמוד 6 מתוך 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י) ל.ר.	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Miriam_roz@walla.co.il	04-6930647	050-8277499	04-6935812	יסוד המעלה רח' הפרדסים 28 ת.ד. 12105-263	5021996	רוזנברג מרים	ל.ר.

1.8.2 יזם בפועל

גוש/ חלקת(י) ל.ר.	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Miriam_roz@walla.co.il	04-6930647	050-8277499	04-6935812	יסוד המעלה רח' הפרדסים 28 ת.ד. 12105-263	5021996	רוזנברג מרים	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

גוש/ חלקת(י) ל.ר.	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Miriam_roz@walla.co.il	04-6930647	050-8277499	04-6935812	יסוד המעלה רח' הפרדסים ת.ד. 12105-263	5021996 50290014	רוזנברג מרים רוזנברג יואל	ל.ר.
פרטי בעלים	ל.ר.	04-6560521	ל.ר.	04-6558211	רח' החורמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	ל.ר.	מינהל מקרקעי ישראל	ל.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש/ חלקת(י) ל.ר.	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	alexknaz@gmail.com	04-8598170	0524803636	04-8598170	רח' בית אל א' 34561 חיפה	21070	002058345	אלכס קנז	אדריכל ומתכנן ערים
	sabag@sabageng.co.il	04-6902818	0523211576	04-6959844	שד' תל חי 93 ת.ד. 255 קריית שמונה 10200	772	80965726	סבאג ראחב	שרותי מדידה ומיפוי ממוחשב

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גבול התכנית	תחום השטח של סך כל תאי השטח כמסומן בתשריט התכנית.
יחידת נופש	בכפוף ל 8053/ג
יחידות דיוור	מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, המיועדים למגורים של משפחה אחת.
מקצועות חופשיים	כגון סוציולוגים, רופאים, עורכי דין, מהנדסים, אדריכלים, מרפאים וכו'

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים ומתן פתרון גישה וחניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הוראות וזכויות בניה.
2. קביעת תכליות המותרות לייעוד הקרקע.
3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לכריתת עצים בוגרים.

24/06/2013

עמוד 8 מתוך 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - מ"ר	סה"כ מוצע בתוכנית מפרט מתארי	2,991.0 מ"ר
------------------------	------------------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפרט				
		1,155 מ"ר	900+ מ"ר	255 מ"ר	מ"ר	מגורים
תוספת 3 יח"א בהתאם ל ג/8053		6 יח"ד	5+ יח"ד	1 יח"ד	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
3,2,1,4	עתיקות	1,2,3,4	מגורים א' 2
1,2,3,4	זיקות הנאה למעבר ברכב		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	מ"ר 2,991.11	מגורים א' 2	28.42	מ"ר 850.11	מגורים ב'
			71.58	מ"ר 2,141.0	קרקע חקלאית
100	מ"ר 2,991.11	סה"כ	100	מ"ר 2,991.11	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א' 2		4.1
שימושים		4.1.1
(תאי שטח 1,2,3)		א.
<p>בתא שטח 1 - שתי יח"ד, ומחסנים ביתיים ומשרדים של בעלי מקצועות חפשיים וסטודיו של אומנים ושטחי שירות עבורם, לפי מגבלות בניה בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>בתא שטח 2 - שתי יח"ד, ומחסנים ביתיים ומשרדים של בעלי מקצועות חפשיים, וסטודיו של אומנים ושטחי שירות עבורם לפי מגבלות בניה בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>בתא שטח 3 - יח"ד אחת, ומחסנים ביתיים ומשרדים של בעלי מקצועות חפשיים, וסטודיו של אומנים ושטחי שירות עבורם לפי מגבלות בניה בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>(תא שטח 4)</p> <p>מגורים על פי הוראות תכנית ג/2101.</p>		
(תאי שטח 1,2,3)		ב.
<p>על פי הוראות תכנית ג/ 8053 תותר הקמת יחידת אירוח אחת לתא שטח.</p> <p>(תא שטח 4)</p> <p>חדרי נופש למגרש על פי הוראות תכנית ג/ 8053.</p>		
הוראות		4.1.2
א. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי		
<ul style="list-style-type: none">- לא תותקן על קירות החיצוניים של הבניינים כל צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר, ארובות לחימום וכו' וכל ההתקנות תהיינה סמויות.- מתקנים הנדסיים יישולבו בתוך המבנים כחלק אינטגרלי מהם או ימוקמו בחצרות שירות סגורות באופן שימנע רעש לסביבה הקרובה.- מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בבקשה להיתר בניה ויותקנו לאחר אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.- קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב המבנים ויותקנו בצורה סמויה ארכיטקטונית בתוך מעטפת המבנה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.- גמר חיצוני של מעטפת המבנה יהיה מחומרים קשיחים ועמידים כולל אפשרות של מעטפת מאבן לצורותיו.- כל תוספת בניה עתידית למבנה תתאים מבחינה עיצובית לקיים.- כל בקשה להיתר בניה תלווה בתשריט פיתוח בק"מ 1:100 המפרט כללים לפיתוח הסביב של המבנים כגון: מפלסי בניה ופיתוח, פתרונות גישה וחניה, גדרות וקירות תומכים יחד עם פריסת הקירות בגבולות המגרש, מצללות, גינות ונטיעות עצים בוגרים, קווי ניקוז, ביוב, מתקני חשמל(ארונות) וכו'- מחסן שיבנה בנפרד מהמבנה המגורים יוצב בתחום קווי הבניה.- תותר העמדת המחסן על קו אפס בתחום קו בנין צדדי או אחורי בהסכמת השכנים הגובלים.		
ב. הנחיות סביבתיות		
ג. הריסה (תא שטח 4)		
ד. זיקת מעבר דרך		
<ul style="list-style-type: none">- הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט בתא שטח 4.- זיקת מעבר דרך לחלקות 127-129 מדרך מס' 9 דרך חלקה 117.		

ה.	עצים בוגרים	<ul style="list-style-type: none"> - ניתן לכרות 22 עצים בוגרים המאושרים לכריתה. - לפני כריתת העצים יש לפנות לפקיד יערות ג.עליון גולן לצורך הוצאת רשיונות לכריתת העצים.
ו.	עתיקות	<p>בשטח העתיקות (תאי שטח 4 חלק, 3,2,1) לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח – 1978.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מסר) ()	מספר קומות		גובה מבנה (מסר) ..	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה באחוזים			גודל מגורש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	מתחת	מעל						סה"כ שטחי בניה	עיקרי שטח	מתחת לכניסה ... הקובעת ...			
אחורי	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מ' 4	מ' 4	מ' 5	מ' 4	מ' 4	מ' 4	מ' 4	מ' 4	מ' 4	מ' 4
לפי הוראות תכנית ג/2101 והוראות ג/8053 לח"א													
על פי המצוין בתשריט	ל.ר.	2	מ' 9	2.5	יח"א 1 + 2 יח"ד	40%	50%	50%	50%	8%	42%	1	מגורים א' 2
	ל.ר.	2	מ' 9		יח"א 1 + 2 יח"ד	40%	50%	50%	50%	8%	42%	2	מגורים א' 2
	ל.ר.	2	מ' 9		יח"א 1 + 2 יח"ד	40%	50%	50%	50%	8%	42%	3	מגורים א' 2

(*) ניתן למקס מחסן חיצוני וחניה מקורה על קו אפס בהסכמת השכן הגובל.

(**) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(***) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת לבנין אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

24/06/2013

עמוד 13 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1 תנאי קבלת היתר בניה**

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח תשתיות שיאושר על ידי מהנדס המועצה המקומית ותאגיד "פלג הגליל".

6.2 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 ניקוז

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית, באישור רשות הניקוז האזורית ולפי ההוראות בתמ"א 4/ב/34:
- במערכת הניקוז יוזרמו מי גשם בלבד מניקוז גגות ומשטחים. לא יוזרמו בשום מקרה מים מזוהמים, שפכים או נוזלים אחרים במערכות הניקוז.
 - מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 - בתכנון דרכים וחנויות במגרשים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובתאום לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.

6.5 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
- מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - על אף האמור בסעיף ב1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או עמודי חשמל או משולב במבנה המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו

35.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	
0.5 מ"	כבלי חשמל מתח נמוך	
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
1.0 מ'	ארון רשת	
3.0 מ'	שנאי על עמוד	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיוזמים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מטר מהמסד של העמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתן לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.6. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.7. הפקעות לצורכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' של חוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.8. עתיקות

השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3818/0 "מעצירה, ח' אל – י"פ: 1091 עמוד 1367 מיום : 18/05/1964 הינו גם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תוואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפיות הצלה), יבען היום במימונו כפי שנקבע בדין ועל י תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכניות חדשות ובלבד שלא יתווספו ערב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

רשות העתיקות תמציא אישור להפקדת תכנית לאחר קבלת מכתב מהיום המקבל את תנאי רשות העתיקות ונוסח חדש של הוראות התכנית הכולל סעיף עתיקות כמפורט לעיל בסעיפים 1-5.

6.09 שירותי כבאות

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

6.10 הוראות חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצעת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.11 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלים ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי 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.

6.12 מבנים להריסה

- א. מבנה /גדר המסומן בסימון להריסה/הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ג. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים להריסה.
- ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תקפה של תכנית זו.

6.13 אשפה

תנאי לקבלת היתר בניה, סידורי פינוי אשפה, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.14 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.15 עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות הייזם לפנוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פנוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :-
הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413, הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית. על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.17 עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.18 חלוקה ורישום

במידה ויוחלט לחלק את החלקות הקיימות – תנאי למתן היתר בניה יהיה תצ"ר שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לבנית מגורים חדשה וליחידות נופש כפרי	הריסת מבנים המסומנים להריסה בתא שטח 4 בתשריט

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.06.2013 26.6.2013	כ"צ/ק"מ א		50219963	רוזנברג מרים	מגיש התוכנית
	כ"צ/ק"מ א		50219963		יזם בפועל (אם רלבנטי)
25.06.2013 26.6.2013	כ"צ/ק"מ א יו"מ		50219963 50290014	מינהל מקרקעי ישראל, נצרת עלית רוזנברג מרים רוזנברג יואל	בעלי עניין בקרקע
25.06.2013			002058345	אדריכל אלכס קנו	עורך התכנית



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באח במסגרת הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק וזמ"י כל דין. למען הסר ספק, נציין כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הנדון, נאמר כי חתימתנו על התכנית חכרה או חודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן ב.טח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועמ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 26.6.13 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	X	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית (ג)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "העזיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
		• בתי קברות		X
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		X
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:		X
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		X
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		X
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		X
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	X	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	X	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	X	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	X	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י האגף/החטיבה מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "החזות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובתנחלות האגף לתכנון נושאי כמיטת התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לטובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל אלכס קנו, מספר זהות 002058345,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20183 ששמה שינוי ייעוד למגורים בחלקות 127-129 ביסוד המעלה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 21070.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



24.6.13

תאריך

הצהרת המודדמספר התוכנית: 20183/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 23.10.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

ראתב סבאג
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך 22.2.13 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

ראתב סבאג
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

ראתב סבאג
שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
החלטה	תאריך ההחלטה	אישור התוכנית/דחיית התוכנית
טענה אישור / לא טענה אישור		

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			