

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2013984

ועדה מקומית גליל עליון

התקבל

הוראות התכנית

02-11-2015

תכנית מס' 253-0277632

הרחבה כפר יובל - שלב ג"

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית גליל עליון

253-0277632

ועדת משנה החליטה לאשר את התכנית

בשיבה מס' 2015005 מיום 24/9/15

יו"ר ועדת משנה

אלעד שוהם
בני בן-מנחם

הודעה על אישור תכנית מס' 253-0277632

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3149 מיום 19/11/15

דברי הסבר לתכנית

חלוקה מחדש בין אזור מגורים מגרשים 305,315 לבין אזור פרטי פתוח, לצורך העמדה יותר נוחה לשני המגרשים הנ"ל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבה כפר יובל - שלב ג"
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	253-0277632
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון**

קואורדינטה X 258308

קואורדינטה Y 787957

1.5.2 תיאור מקום כפר יובל הרחבה ג'**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13236	מוסדר	חלק		10-12, 19
13237	מוסדר	חלק		141

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 9489	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9489 ממשיכות לחול.	4983	2569	03/05/2001
ג/ 12998	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12998. הוראות תכנית ג/ 12998 תחולנה על תכנית זו.	5379	2027	15/03/2005
גע/ מק/ 166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גע/ מק/ 166. הוראות תכנית גע/ מק/ 166 תחולנה על תכנית זו.	5843		26/08/2008

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מועתז סבאג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			מועתז סבאג			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1:1000	1	08/02/2015	מועתז סבאג		08/02/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:1000		04/12/2014	מועתז סבאג	וועדה מקומית	04/12/2014	מצב מאושר גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מושב עובדים להתיישבות חקלאית	יובל	(1)		04-6950588	04-6942446	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב כפר יובל ד.נ. גליל עליון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		מושב עובדים להתיישבות חקלאית	יובל	(1)		04-6950588	04-6942446	

(1) כתובת: מושב כפר יובל ד.נ. גליל עליון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)		04-6942446	04-6950588	

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 253-0277632 - שם התכנית: הרחבה כפר יובל - שלב ג"

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	עורך ראשי	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי (1)	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: שד' תל חי 93 ת.ד. 255 קריית שמונה מיקוד: 11033.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

2.1.1 איחוד וחלוקה מחדש בין יעוד מגורים (מגרשים 315,305) ליעוד פרטי פתוח, ובין דרך מאושרת לבין פרטי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	58.297
------------------	--------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	8 - 5
מגורים	290 - 299, 301 - 310, 312 - 326
שטח פרטי פתוח	700 - 702, 707, 708, 711 - 714

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	8,366	14.35
מגורים	17,500	30.02
שטח פרטי פתוח	32,431	55.63
סה"כ	58,297	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	8,365.18	14.35
מגורים	17,500	30.02
שטח פרטי פתוח	32,432.53	55.63
סה"כ	58,297.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	השימוש ביעוד מגורים יהיה ע"פ תכנית ג/ 9489 המאושרת ביעוד אזור מגורים -מגורים קהילתיים ובהתאם לתכנית ג/12998 לענין יח"א.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח השימוש ביעוד מגורים יהיה ע"פ תכנית ג/ 9489 המאושרת ביעוד אזור מגורים -מגורים קהילתיים.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	השימוש ביעוד שטח פרטי פתוח יהיה ע"פ תכנית ג/ 9489 המאושרת .
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ההוראות ביעוד שטח פרטי פתוח יהיה ע"פ תכנית ג/ 9489 המאושרת .
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	השימוש ביעוד דרך משולבת יהיה ע"פ תכנית ג/ 9489 המאושרת .
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ההוראות ביעוד דרך משולבת יהיה ע"פ תכנית ג/ 9489 המאושרת .

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי				
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					צידי- ימני		צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים	290 - 299, 301 - 310, 312, 313, 315 - 326	500	35%	10%	(1)	(1)	45%	45	35	(2) 35	8	2	3	3	3	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר אחוזי בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שאחוזי הבניה המפורטים בטבלה ישמרו..

(2) סח"כ יחידות דיור בתכנית..

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות																				
	ע"פ תכנית ג/9489 המאושרת.																				
6.2	חניה																				
	החניה בשטח תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. 2. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. 3. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון המגרש המבוקש.																				
6.3	חלוקה ו/ או רישום																				
	א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.																				
6.4	חשמל																				
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td><td>מציר הקו</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td><td></td></tr> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'		כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																				
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'																					
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'																					
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																					
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																					
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'																					
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'																					
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																					
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																					
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																					

6.4	חשמל
	ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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 בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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)

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	6.1.1 מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של הרשות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך. אשפה 1. 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. 2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה לאתר פינוי פסולת מוסדר.

6.6	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה בשטח אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	ע"פ תכנית ג/9489 המאושרת.

6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.
--	---

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אחר	מושב עובדים להתיישבות חקלאית 570013037 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעל זיכיון	מושב עובדים להתיישבות חקלאית 570013037 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	סבאג מועתז סבאג אזורי/אזורי 111123 חתימה: