

הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגליל המזרחי

מועצה מקומית יסוד המעלה

תוכנית מס. ג/7990

שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג'/2101

דו"ח התכנון והבניה. תשס"ח 1988
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הגליל המזרחי"

תכנית - יסוד המעלה - מס' 7990
הועברה למועדה המקומית לתכנון ולבניה עם
החלטה להקדשה בתאריך 17.11.88
עמס ראש הועדה

י ו ז ם : מועצה מקומית יסוד המעלה

ע ו ר ד ה ת ו כ נ י ת : רמר ס. דן - אדריכל
רחוב הציפורן 6 א'
נצרת עליה
טלפון: 06-552185

מתאריסוד4

פרק מס' 1כ ל ל י

שינוי לתוכנית מתאר מס' 2101.

1.1 מקום התוכנית:

מחוז	:	הצפון
המקום	:	מ.מ. יסוד המעלה
גושים וחלקי חלקות	:	13983 חל' 40
		13988 חל' 5
		13995 חל' 1,30
		13996 חל' 32

1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט ק"מ 1:1250 ומהוראות התוכנית (הכולל 8 עמודים).

1.4 יוזם התוכנית:

מ.מ. יסוד המעלה.

1.5 בעל הקרקע:

מ.מ. יסוד המעלה ובעלים פרטיים.

1.6 עורך התוכנית:

רמר ס. דן - אדריכל

1.7 שטח התוכנית

כ- 11.08 דונם (מדידה גרפית).

1.8 מטרת התוכנית:

הרחבת שטחי המגורים בישוב ע"י חוספת מספר מגרשים המוגדרים כמגורים א' והנשענים על מערכת דרכים מאושרת (קיימת).

1.9 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו נערכה כהרחבה לשטחי הבניה בתוכנית מתאר מ.מ. יסוד המעלה מס. ג' 2101. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה. תוכנית זו משנה את התוכנית ג' 2101 בהתאם להוראותיה והתשריט.

פ ר ק מ ס 2הגדרות ושטחי התוכנית2.1 ציונים בתשריט

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו כחול מקווקו	גבול התוכנית מאושרת
צבוע כחום	איזור מגורים א'
פסים אלכסוניים צבועים בירוק	איזור חקלאי
צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת/חניה
ברבע העליון של העיגול	מס' הדרך
ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח בניה צדדי מינימלי
ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו משונן	גבול גוש
קו רצוף דק	גבול חלקה קיימת
מספר בספרות גדולות בתשריט	מס' גוש קיים
מספר בספרות קטנות בתשריט	מס' חלקה קיימת

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
85.-	9.41	איזור מגורים א'
15.-	1.67	דרכים קיימות (מאושרות)
100%	30.7	סה"כ

2.3 פירוש מונחים:

גובה הבניה: פירוש הגובה הוא הפרש המתקבל בכל נקודה ונקודה מפני הקרקע הסופיים ורום הבנין בקו מאונך מעליה.

מס. קומות: כל קומה חספר בנין הקומות למעט קומת מרתף.

הו ע ד ה: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה לשטח תוכנית זו.

2.4 שטחי בניה מותרים:
שטח בניה מכסימלי ליחידת דיור יהיה ע"פ המפורט בפרק 6.

פ ר ק מ ס 3

תקנות כלליות

הוראות בנושא חזות מבנים ופיתוח.

- 3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:
- 3.1.1 חובה להשלים הבניין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בניין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.1.2 אנטנות רדיו וטלביזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש ישולבו בנגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.
- 3.1.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.1.4 ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.1.5 מיכלים לאספקת גז: לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, ומאושרים ע"י הועדה המקומית.
- 3.1.6 ש י ל ו ט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.1.7 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלפון, מים וביוב, יסומנו מחקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים, יסומנו הגדרות וכן יכתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויכתן מפרט בנושא זה.
- 3.1.8 ג ג ו ת: הבתים יקורו בנגות משופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות בג' מרוצפות בשילוב גנות רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 60% משטח התקרות.
- 3.1.9 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- 3.1.10 תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.
- 3.1.11 פינוי אשפה: יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י ע"י הרשות המקומית.

- 3.1.12 קומות עמודים מפולשות. תאסר בניה קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- 3.1.13 מבני חניה: החניה בתוך המבנה תחושב באחוזי הבניה מותרים המבנה.
תאסר בנית מבני עזר מחוץ למבנה באיזור מגורים א' למעט סכת חניה בשטח עד 25 מ"ר.
החניה מחוץ למבנה תחבנה בקו הרחוב.
רוחב החניה המכסימלי לדרך יהיה 5 מ' לכל היותר.
- 3.1.14 נטיעות. יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להוות מסתור נוף או מטריד עפ"י חוות דעת ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.

פ ר ק מ ס 4

איזורים ותכליות

- 4.1 מגורים א'
- ישמש לבנית בתים חד משפחתיים.
- בכל מגרש תותר בנית יחידת מגורים אחת בלבד, חד או דו קומתית.
- שטחי חניה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (עד שטח 40 מ"ר מתוך השטחים העיקריים המותרים).
- סטודיו של אומנים.

4.2 דרכים וחניות

- הדרכים יסללו עפ"י תוכנית מתאר מאושרת והחניות יהיו עפ"י חקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
דרכים וחניות יבנו לפי תקן משרד התחבורה. החניות למגורים בתחום המגרשים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון קוי חשמל, אספקת מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות.

פ ר ק מ ס 5

פיתוח חשתית והנחיות כלליות

- 5.1 מים : מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.
- ביוב : חיבור לרשת איזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות בהנחית הרשות המקומית ובאישור מנהלת הכנרת.
- ניקוז : ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר.

חשמל : יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל תהיה בקוים עיליים וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקוים תת קרקעיים ותהיה כפופה לתקנות חברת החשמל.

- בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך החיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

- בקו מתח נמוך מחיל קיצוני של קו קיים - 2.0 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו מחיל קיצוני של קו קיים. - 5.0 מ'
- בקו מתח עליון 110-150 ק"ו מחיל קיצוני של קו קיים. - 9.5 מ'

- אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק עד 2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל.

טלויזית כבלים: תעשה הכנה לרשת טלויזית כבלים.

קווי טלפון ותקשורת: יעשו במערכת תת קרקעית.

הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחומי התוכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם מועצה מקומית יסוד המעלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

* כל הוצאות התכנון לרבות הפיצויים יחולו על יוזם התוכנית סעיף (12) 69.

חלוקה: תותר חלוקה למגרשים עפ"י גודל מינימלי הרשום בפרק 6.

מקלוט: המקלוט יבוצע עפ"י הנחיות הג"א.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שמחים.

ואחוזי בניה בתוכנית ובהיחרים תשנ"ב 1992

שם האזור גודל מגרש	קו"י בנין	אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי						גובה בניה		צפיפות נטו / מס' יח"ד	מס' יח"ד / סה"כ		
		מקסימלי	מקסימלי	מקסימלי	מקסימלי	מקסימלי	מקסימלי	מקסימלי	מקסימלי				
מגורים א	מ' 4	מ' 4	מ' 5	32 %	0%	30%	2%	32%	32%	2	9	מגורים	מס' יח"ד / סה"כ
מגורים א	1000	מ' 4	מ' 4	מ' 5	32 %	0%	30%	2%	32%	32%	2	9	מס' יח"ד / סה"כ
שטח מבני ציבור	700	מ' 4	מ' 4	מ' 5	60 %	**	60%	--	40%	60%	2	8	מס' יח"ד / סה"כ

* תומר תכנית משנה למגורים של 1000 מ"ר.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

7990 תפקדת תכנית מס.

הועדה המחוזית לזכרון ולבניה ההליטה
ביום 30.6.93 להפקיד את התכנית.

[Signature]
יו"ר הועדה המחוזית

7990 הודעה על הפקדת תכנית מס.

4212 פורסמה בלקוט הפרסומים מס.

3334 מיום 5.5.94 מיום 31

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
אישור תכנית מס' 7990/ז
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 12.9.95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 7990/ז
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4295
מיום 6.4.95 (תשנ"ה) חוק 7990/ז