

הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל המזרחי

מועצה מקומית יסוד המעלה

תוכנית מס' ג' 8053/
שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג' 2101

י ו ז ס: מועצה מקומית יסוד המעלה

עורך התוכנית: רמז ס. דן - אדריכל
רח' הציפורן 6א' נצרת עילית
טל: 06-552185
פקס: 06-564213

התיס 6
פברואר 1995

<p>משרד הפניט מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965</p> <p>אישור תכנית מס' 8053/ג הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה ביום 1.2.95 לאשר את התכנית.</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>

<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הגליל המזרחי"</p> <p>תכנית מס' 8053/ג העברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם החלטה לשתף חוקף בתאריך</p> <p>מנהל העדה ישיב ראש הועדה</p>

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 8053/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4317 מיום 6.2.95 לתשנ"ה מאס 38600</p>

תוכנית מס.ג' / 8053 המהווה תוספת לתוכניות מתאר ג' 2101
וכן לתוכניות ג' / 6748, ג' / 7397, ג' / 8055

- 1.1 מקום התוכנית:-
מחוז: הצפון
המקום: מ.מ. יסוד המעלה
גושים וחלקי גושים: 13032-13033, 13770-13773, 13983, 13987-13997
- 1.2 תחום התוכנית: גבולות התוכנית הם כמסומן בקו הכחול המסגרת תוכנית מתאר ג' / 2101 תשריט א בק"מ 1:5000.
- 1.3 מסמכי התוכנית: התוכנית מורכבת מהוראות התוכנית הכוללת 8 עמודים הבאים להשלים התוכניות המפורטות המסומנות בסעיף "יחס לתוכניות אחרות" וכן מן התשריט המצורף
- 1.4 יוזם התוכנית: מ.מ. יסוד המעלה
- 1.5 בעל הקרקע: מ.מ.י., ובעלים פרטיים
- 1.6 עורך התוכנית: דמר ס. דן - אדריכל
רחוב הציפורן 6א' - נצרת עלית
ת.ד. 5719 טל. 06-552185
- 1.7 שטח התוכנית: הוראות הכלולות בתוכנית זו כלולות בתחום של כ-2550 דונם על גבי יעודי הקרקע למגורים כפי שסומן בתשריט המצורף לתוכנית.
- 1.8 מטרת התוכנית: הוראת תוכנית זו באות כהשלמה לתוכניות המפורטות בהמשך ומאפשרות מתן פתרונות ליחידות נופש (צימרים) במסגרת הישוב.
- 1.9 יחס לתוכניות אחרות:-
 1. שינוי לתוכנית מתאר מס' ג' / 2101
 2. שינוי לתוכנית מפורטת ג' / 6748
 3. שינוי לתוכנית מס' ג' / 7397
 4. שינוי לתוכנית מס' ג' / 8055* לתוכניות הנ"ל יתווספו הוראות תוכנית זו (והמיועדות לנושא שילוב יחידות נופש בלבד).
- 1.10 פירוש מונחים:-
יח"נ - יחידת נופש כמפורט בהמשך התוכנית וע"פ הוראותיה

2. הוראות כלליות:-

- 2.1 יתווספו יחידות נופש במסגרת איזורי הבניה הכלולים בתוכניות המפורטות ע"פ ההנחיות הבאות:
- 2.1.1 כמות יח"נ מכסימלית במגרש - 2 יח"נ
 - 2.1.2 שטח עיקרי ל-2 יח"נ - 90 מ"ר
 - 2.1.3 כמות מכסימלית של חדרים לאכסון נופשים - 4 חדרים למגרש.
 - 2.1.4 כמות מיטות לינה ל-2 יח"נ - 8 מיטות.
 - 2.1.5 תותר בנית יח"נ רק במגרש בו קיים בית מגורי קבע ממנו יסופקו השירותים הבסיסיים הדרושים.
 - 2.1.6 תותר הקמת מבני צימרים ליח"נ בנפרד מבית המגורים בתנאי שהשטח המינימלי יהיה 40 מ"ר ליח"נ ובתנאי מרחק מינימלי של 6 מ' ביניהם.
 - 2.1.7 תותר הקמת יח"נ כתוספת לבית המגורים ובתנאי הגדרתם בתוכנית ובתנאי שישמרו אחוזי הבניה המוגדרים בתוכנית בטבלה שבפרק 8.
 - 2.1.8 קוי הבנין יהיו ע"פ התוכניות המאושרות החלות על השטח על גביו בונים למעט תוספת סעיף 2.1.6.
 - 2.1.9 במקרה הצורך יוספו בתוכנית הפיתוח פינות צל לשירות הנופשים ע"י בנית פרגולות בשילוב צמחיה, או נטיעת עצים רחבי צמרת ופינות ישיבה עבור הנופשים.
 - 2.1.10 מערכות החיבור למים וחשמל יהיו משותפות עם מבנה מגורי הקבע.
 - 2.1.11 במסגרת היח"נ יכללו חדרי שינה, חדרי מגורים, שירותים, פינות בישול ומרפסות. לא יותרו פונקציות מסחריות.
 - 2.1.12 לא יוצא היתר בניה ללא אבטחת גידור השטח המיועד לצימרים.
 - 2.1.13 השימוש בצימרים הוא שימוש נוסף לשימושים המותרים בישוב

3. ח נ י ו ת:

- 3.1 לכל חדר ביח"נ תוצמד חניה בפועל.
- 3.2 החניות ל-יח"נ לא יקורו במבנים.
- 3.3 אין בכמות החניות הנ"ל לגרוע מצורכי החניה הקיימים, ליעדים הנוספים המותרים.
- 3.4 כל החניות בתוך המגרשים.

4. ח ל ו ק ה:

בחלוקות שטח עתידיות יש לתת נתונים על שטח הבניה בפועל הקיים במגרש. המטרה למנוע יצירת מגרשים בהם שטחי הבניה בפועל, מעבר למותר ע"פ תוכנית בנין עיר התקפה.

5. זמן ביצוע (עפ"י סעיף 84)

זמן ביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה או 10% מן הקיבולת הכלולה בה.

עם השגת אחת מבין המטרות הנ"ל תהייה התוכנית בטלה לצורך בניה נוספת על פיה. ביטול התוכנית לא יבטל היתרים ליח"נ, שבוצעו לפני המועד הנ"ל אשר ימשיכו להתקיים עפ"י תוכנית זו.

6. איזור לשימור ולשחזור - הוראות מיוחדות עפ"י

תוכנית ג'/6748 יאוותרו מחסני אבן או בלוקי טוף המקוריים הקיימים או הרוסים ויתאפשר שיחזורם או שיקומם.

בשטח זה וכן בשטח בתי המגורים תותר הקמת יח"נ.

המחסנים יבנו בקירותיהם החיצוניים בחומרים מהם היו קיימים, גם יבנה בצורתו המקורית, הן בצורתו והן בחומריו. גובהם והמראה הכללי יהיו דומים ככל האפשר למקור עפ"י שיפוט מהנדס הועדה או בא כוחו.

הבניה לצורכי צימרים או שימוש במבנים קיימים לצורכי צימרים באיזור שהוגדר כאיזור שימור ושחזור מותר בקו בנין 0 דק לאחד קבלת הסכמת השכנים ועם קיר משותף ללא פתחים.

פיתוח תשתית והנחיות כלליות

- 7.1 מים : מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.
- 7.2 ביוב : לא ינתן היתר בניה או אישור שימוש לצימרים ע"י טיפול בשפכים בבור סופג אלא ע"י חיבורם למערכת ביוב מרכזית בלבד.
- 7.3 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.
- 7.4 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.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלט הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 21.0 מ' |

ה ע ר ה : במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

7.5 קוי טלפון ותקשורת: יעשו במערכת תת קרקעית.

7.6 מקלום: עפ"י הנחיות הג"א.

7.7 דישוי שימוש במבני נופש לצורכי תיירות:

יותנה בהתקנת חוק עזר שיסדיר את הפעילות כאמור ומבקש ההיתר יכפוף עצמו במסגרת ההיתר, לחלות חוק העזר כפי שיותקן ע"י המועצה המקומית.

הנחיות בניה בתוכנית
6.1 טבלת יעודים וזכויות בניה בתשריט

מס' יחיד סה"כ	צפיפות נטו/ מס' יחיד למגרש/דונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי							קרי בנין			שם האזור (שימושים מינימלי (במ"ר) עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
--	--	2	8	105	105	15	90	-	105	5 מ'	4 מ'	4 מ'	1000	איזור מגורים א (א)	
--	--	2	8	105	105	15	90	-	105	5 מ'	4 מ'	4 מ'	700	איזור מגורים ב (א)	
--	--	2	8	105	105	15	90	-	105	5 מ'	4 מ'	3 מ'	650	איזור מגורים ג (א)	
--	--	2	8	105	105	15	90	-	105	5 מ'	4 מ'	4 מ'	1500	איזור מגורים ד (ב)	
--	--	2	8	105	105	15	90	-	105	5 מ'	4 מ'	4 מ'	1950	איזור מגורים ה (ג)	
--	--	1	5	105	105	15	90	-	105	4 מ'	0 מ'	0 מ'	1000	איזור לשימור ושיחזור (ד)	

- א. נפוני הבניה המסומנים בסעיפים אלו יגרעו מסך זכויות הבניה המופיעים בתוכניות מאושרות החלופה ע"ג השטח האמור.
- ב. נפוני הבניה המסומנים בסעיף זה יתווספו לסך זכויות הבניה המופיעים בתוכניות מאושרות החלופה ע"ג השטח האמור.
- ג. נפוני הבניה המסומנים בסעיף זה יתווספו לסך זכויות הבניה המופיעים בתוכניות מאושרות החלופה ע"ג השטח האמור.
למרות האמור לעיל אסור יהיה שסה"כ אחוז הבניה למגורים ויחידות נופש יהיה מעבר ל-30%.
- ד. נתונים אלו אינם מתווספים לזכויות הבניה הקיימים כמסרים אך עם זאת יותר מיקום יחידות נופש גם במקומות האמורים לכלול מחסנים משוחזרים עפ"י תוכנית ג' /6748.
- ה. במקומות במסגרת התוכנית בהם קיימים מגרשים מאושרים ששטחם קטן מן המותר בתקנון הנ"ל יותר המשך קיומם.

אדריכלי כפר סדן
ישיבת מוסד 23905

חתימה

עורך התוכנית



חתימה

יוזם התוכנית

חתימה

בעל הקרקע