

הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגליל המזרחי

מועצה מקומית יסוד המעלה

תוכנית מס' 8055/ג

שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג' 2101

י ו ז ס: מועצה מקומית יסוד המעלה (ומשפ' אשכנזי)

חוק התכנון והבניה מאת 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "הגליל המזרחי"

תכנית מס' 8055/ג
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "הגליל המזרחי"

ממונה על תכנון: אילנה
 ממונה על הבניה: אילנה

עורך התוכנית: רמר ס. דן - אדריכל
 רח' הציפרון 6 א'
 נצרת עלית 17000
 טלפון: 06-552185

מתאריסודל 5
 דצמבר 1992

המועצה
 18-10-1994

פרק מס' 1כ ל ל י :1.1 מקום התוכנית:

מחוז : הצפון
 המקום : מ.מ. יסוד המעלה
 גוש וחלקי חלקות: 13990 חל' 28, 52

1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט ק"מ 1:1250 ומהוראות התוכנית.

1.4 יוזם התוכנית:

מ.מ. יסוד המעלה ומשפ' אשכנזי.

1.5 בעל הקרקע:

מ.מ. יסוד המעלה ומשפ' אשכנזי.

1.6 עורך התוכנית:

רמר ס. דן - אדריכל
 רח' הציפרון 6א', נצרת עילית 17 000
 ח.ד. 5719. טל: 06-552185

1.7 שטח התוכנית

כ-3.33 דונם (מדידה גרפית).

1.8 מטרת התוכנית:

הרחבת שטח המגורים בחלקה 28 על מנת לאפשר בניית בית נוסף עפ"י הזכויות הקיימות בתוכנית מחאר ג' 2101, כן יתאפשרו יחידות נופש עפ"י קריטריונים שיפורטו בתקנון.

1.9 יחס לתוכניות אחרות:

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

פ ר ק מ ס 2

הגדרות ושטחי התוכנית2.1 ציונים בתשריטציונים בתשריט

גבול התוכנית
 גבול חוכנית מאושרת
 איזור מגורים א'
 איזור חקלאי
 דרך קיימת/מאושרת/חניה
 מס. הדרך
 מרווח בניה צדדי מינימלי
 רוחב הדרך
 גבול גוש
 גבול חלקה קיימת
 מספר גוש קיים
 מס' חלקה קיימת

פירוט הציון

קו כחול ענה
 קו כחול מקווקו
 צבוע כתום
 פסים אלכסוניים צבועים ירוק
 צבוע חום בהיר
 ברבע העליון של העיגול
 ברבעים הצדדיים של העיגול
 ברבע התחתון של העיגול
 קו משונן
 קו רצוף דק
 מספר בספרות גדולות בתשריט
 מספר הספרות קטנות בתשריט

2.2 טבלת שטחים ואחוזים

אחוזים	שטח במ"ר	יעוד השטח
84.4	2,809	איזור מגורים א'
15.6	520	דרכס קיימות (מאושרות)
100%	3,329	סה"כ

2.3 פירוט מונחים:

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

יח"נ: יחידת נופש כמפורט בהמשך החוכנית ועפ"י הוראותיה.

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 עפ"י המפורט בפרק 6.

תקנות כלליותהוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה.

3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בחכנוו וביצוע בנושאים הבאים:

- 3.1.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.1.2 אנסנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש ישולבו בגגות 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 חצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פחרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלפון, מים וביוב יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליה כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.
- 3.1.8 ג ג ו ת: הבחים יקורו בגגות משופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 60% משטח החקרות.
- 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 הרשות המקומית.
- 3.1.12 קומות עמודים מפולשות: תאסר בנית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.

3.1.13 מבנה חניה החניה בתוך המבנה תחושב באחוזי הונניה המותרים במבנה. תאסר בנית מבני עזר מחוץ למבנה באיזור מגורים א' למעט סככת חניה בשטח עד 25 מ"ר. החניה מחוץ למבנה חבנה בקו הרחוב.

3.1.14 נטיעות: יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להיות מסתור נוף או מטרד עפ"י חוות דעת ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.

3.2 הוראות כלליות:-

יתווספו יחידות נופש במסגרת איזורי הנניה הכלולים בתוכניות המפורטות ע"פ ההנחיות הבאות:

- 3.2.1 כמות יח"נ מכסימלית כמגרש - 4 יח"נ
- 3.2.2 שטח מכסימלי ל-4 יח"נ - 180 מ"ר
- 3.2.3 כמות מכסימלית של חדרים לאכסון נופשים - 8 חדרים (ע"פ תחשיב של שני חדרים ליח"נ אחת).
- 3.2.4 כמות מיטות לינה ל-4 יח"נ - 16 מיטות.
- 3.2.5 יבנו יח"נ רק במגרש בו קיים בית מגורי קבע של מחיישב ומאוכלס ע"י תושב קבע.
- 3.2.6 תותר הקמת מבני צימרים ליח"נ בנפרד מבית המגורים ובתנאי מרחק מינמלי של 6 מ' ביניהם.
- 3.2.7 תותר הקמת יח"נ כתוספת לבית המגורים ובתנאי הגדרתם בתוכנית
- 3.2.8 קוי הבנין יהיו ע"פ התוכניות המאושרות החלות על השטח על גביו בונים למעט תוספת סעיף ה.
- 3.2.9 במקרה הצורך יוספו בתוכנית הפיתוח פינות צל לשירות הנופשים ע"י בנית פרגולות בשילוב צמחיה, או נטיעת עצים רחבי צמרת ופינות ישיבה עבור הנופשים.
- 3.2.10 מערכות החיבור למים וחשמל יהיו משותפות עם מבנה מגורי הקבע.
- 3.2.11 במסגרת היח"נ יכללו חדרי שינה, חדרי מגורים, שירותים, פינות בישול ומרפסות. לא יותרו פונקציות מסחריות.

פ ר ק מ ס 4

איזורים ותכליות

4.1 מגורים א'

- ישמש לבנית בתים חד משפחתיים.
- בכל מגרש תותר בניה יחדת מגורים אחת בלבד, חד או דו קומתית.
- שטחי ירק.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (עד שטח 40 מ"ר מתוך השטחים העיקריים המותרים).
- סטודיו של אומנים.
- היח"נ יבנו עפ"י ההוראות בסעיף 3.2.

4.2 דרכים וחניות

דרכים וחניות יבנו לפי תקן משרד התחבורה. החניות למגורים בתחום המגרשים ישמשו לחנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות כלי רכב והעברת שירותים עיליים וחת קרקעיים כגון קוי חשמל, אספקת מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות.

פ ר ק מ ס 5

פיתוח תשתית והנחיות כלליות

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

ח ש מ ל: יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל תהיה בקוי עיליים וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקוים תת קרקעיים ותהיה כפופה לחקנוח חברת החשמל.

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

- בקו מתח נמוך מתיל קיצוני של קו קיים - 2.0 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו מחיל קיצוני של קו קיים.
- 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.

ח נ י ת: א. לבית המגורים עפ"י תקן החניה שנקבע בחוק התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 בהתאם לשימוש בקרקע ובתוכנית.

ב. לכל חדר ניה"נ תוצמד חניה בפועל.

ג. החניות ליח"ד לא יקורו במבנים.

ד. בנוסף לכך ידרשו החניות הנדרשות במסגרת התוכניות המאושרות והחלוח על השטח.

ה. כל החניות בתוך המגרשים.

טלויזית כבלים: תעשה הכנה לרשח טלויזית כבלים.

קוי טלפון ותקשורת: יעשו במערכת תת קרקעית.

הפקעות לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצורכי 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.

ח ל ו ק ה: תותר חלוקה למגרשים עפ"י גודל מינימלי הרשום בפרק 6.

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

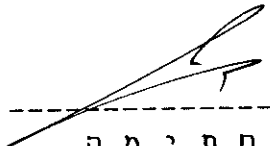
מ י ק ל ו ט: המקלוט יבוצע עפ"י הנחיות הג"א.

היטל השבחה: היטל השבחה בתחום התוכנית ישולם כחוק.

זמן ביצוע עפ"י סעיף 84)

זמן ביצוע התוכנית לענין בנית היח"נ בלבד 5 שנים מיום אישורה.

במידה והיח"נ לא יבנו תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית תבוטל זכות זו.



ח ת י מ ה

אדריכל רמז ס.דן
-שיון מס' 23905

ע ו ר ד ך ה ת ר כ נ י ח :



ח ת י מ ה

י ו ז ם ה ת ר כ נ י ח :

ח ת י מ ה

ב ע ל ה ק ר ק ע :

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 8055/ג
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 1.6.94 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8055/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4306
מיום 25.5.85 תש"ה 4386