

13.8.02 חתום

-1-

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : גליל תחתון
תחום שיפוט מוניציפלי : גליל תחתון
שם ישוב : שרונה

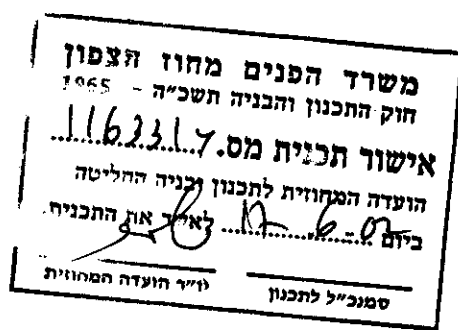
פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית שינוי למפורטת מס' ג/ 11633 - הרחבת אזור משק חקלאי-חלקות א' בנחלה 42 בשרונה לצורכי הקמת 4 יחידות לאירוח כפרי, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/4329 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

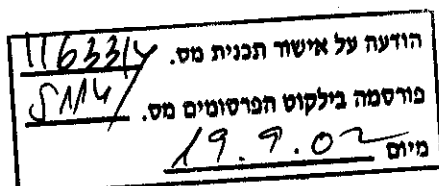
מושב שרונה, נחלה מס' 42.



נ.צ. מרכזי.	מזרח: 244.400	צפון: 736.450
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15128	-	1
15129	-	1

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הינו כ- 27.43 דונם, מדוד גרפית.



1.4 בעלי עניין:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון.
ד.ג. גליל תחתון, 14101.
טלפון: 04/6628200. פקס: 04/6769272.

מגיש התוכנית:

דורית ויורם מירה. מושב שרונה. 15232.
טלפון: 04/6766013. פקס: 04/6769117.

עורכי התוכנית:

דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפקס: 04/8361559.
מס' רשיון: אדר' רוזה דיאמנט: 36648.
אדר' רודי ברגר: 36069.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: התוכנית כפופה לתוכנית מס' ג/10988 - תוכנית מתאר מקומית ליחידות אירוח ביישובים כפריים של גליל תחתון, המאושרת. התוכנית לא גוברת על תוכנית מס' ג/10988 וכל התנאים למתן היתרי בניה של תוכנית ג/10988 חלים על תכנית זו.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/4329 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:
א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית: הכנה: 08.99
עדכון 1: 11.99
עדכון 2: 10.00
עדכון 3: 05.01
עדכון 4: 01.02

1.8 הגדרות ומונחים:
א. משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
ב. נחלה חקלאית. חלקה א', עפ"י תקנון ממ"י ועפ"י הוראות ותשריט התכנית ג/4329.
ג. יחידת אירוח. מבנה שאינו משמש למגורי קבע או להשכרה למגורים, אלא למטרת אכסנה מלונאית, אירוח נופשים.

1.9 באור סימני התשריט:

אזור משק חקלאי-חלקות א' - פסים ירוקים באלכסון על רקע צהוב
אזור חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
דרך מאושרת - חום בהיר
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
גבול בין יעודי קרקע בתוך נחלה - קו שחור מלא ועליו S
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית מוצעת - קו כחול בהיר מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

-3-

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים ב-%	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע ב-%
דרך מאושרת	0.61	2.22	0.61	2.22
אזור משק חקלאי- חלקות א'	1.28	4.67	1.48	5.40
אזור חקלאי	25.54	93.11	25.34	92.38
סה"כ	27.43	100.00	27.43	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: הרחבת אזור משק חקלאי-חלקות א' בנחלה 42 לצורכי הקמת 4 יחידות לאירוח כפרי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור משק חקלאי-חלקות א'.
- הוספת יחידות לאירוח כפרי לתכליות המותרות באזור משק חקלאי-חלקות א' לפי תכנית מס' ג/4329.
- קביעת הוראות בניה לגבי יחידות לאירוח כפרי.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

<u>יעוד קרקע</u>	<u>סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר</u>	<u>מס' יח' אירוח</u>
אזור משק חקלאי-חלקות א'	160	4

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אזור משק חקלאי-חלקות א':

התכליות המותרות באזור זה יהיו בכפוף לתכנית מס' ג/4329 המאושרת. כמו כן תותר הקמתן של 4 יחידות לאירוח כפרי (כולל מספר יחידות האירוח המותר עפ"י תכנית מס' ג/10988) בתנאים הבאים: שטחה המירבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד זה לשימושים עקריים ופתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח ינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.

3. אזור חקלאי:

התכליות המותרות באזור זה יהיו בכפוף לתכנית מס' ג/4329 המאושרת.

4. דרך:

התכליות המותרות באזור זה יהיו בכפוף לתכנית מס' ג/4329 המאושרת.

3.2 טבלת זכויות ומגבלות בנייה: לא ינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכנון והיתרים תשנ"ב-1992)

[illegible]

הערות:

*הוראות הבניה בטבלה זו מתייחסות ליחידות לאירות כפרי בלבד.

*התנאים להוצאת היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יהיו בכפוף לתכנית מס' 10988/ג שבתוקף.

***זכויות הבניה המצויינים בטבלה לעיל הינם בנוסף לזכויות הבניה ע"פ תכנית מס' א/4329 שבתוקף.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בניתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש ייסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת מהכניסה ליחידות המגורים.
- ה. עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.

ב. - תשתיות:

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. קוי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקוי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.

5. אשפה: 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האיזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

מספר יחידות האירוח שיוקמו יותנה במספר מקומות החניה האפשריים בתחום התכנית, ואלה לא יפחתו ממקום חניה אחד ליחידת אירוח.

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

7. מבנים קיימים:

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

דיאמנט-ברגר
אדריכלות ובינוי ערים

עורך התוכנית:

