

מחוז צפון
נפת צפת

מרחב תכנון מקומי - "אצבע הגליל"
תחום שיפוט מוניציפלי - מו"מ יסוד המעלה

תכנית מס' ג/ 12090

חלוקה חדשה (בהסכמה), קביעת שטחים לצורכי ציבור ביסוד המעלה.

המהווה שינוי לג/ 2101 תכנית מתאר יסוד המעלה
ושינוי ל ג/ 6748 תכנית שימור ושיחזור יסוד המעלה

הודעה על הפקדת תכנית מס. <u>12090</u>
מורסמה בלקוט הפרסומים מס. <u>5001</u>
מיום <u>12.7.01</u>

יוזם התכנית: המועצה המקומית יסוד המעלה.

בעל הקרקע - המועצה המקומית יסוד המעלה

מנהל מקרקעי ישראל

משפחת זמירלי

עורך התכנית - אדריכל ערן מבל

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. <u>12090</u>
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום <u>14.5.01</u> להפקיד את התכנית
יו"ר היעדה המחוזית

אפריל 2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "אצבע הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית יסוד המעלה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12090

חלוקה חדשה (בהסכמה) קביעת שטחים לצורכי ציבור ביסוד המעלה

1.2 מקום התוכנית:

במזרח יסוד המעלה מצפון לרחוב המייסדים.

נ.צ. מרכזי*		מזרח:	257600	צפון: 773900
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
13944		39,92		
13032		1		
13996		23		

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

5.70 דונם (מדוד גרפית).

1.4 בעלי עניין:

יוזם התכנית:

המועצה המקומית יסוד המעלה. - ת.ד. 100, ד.נ גליל עליון, מיקוד 12105.

טל: 06-6937111, פקס: 06-6934390.

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה, נצרת עלית טל. 06-6558211
פקס 06-6453273

משפחת זמירלי (זיווה ויגאל) - יסוד המעלה. - ת.ד. 61, ד.נ גליל עליון,
מיקוד 12105. טל: 06-6936242, פקס: 06-6922068.

המועצה המקומית יסוד המעלה. - ת.ד. 100, גליל עליון, מיקוד 12105.
טל: 06-6937111, פקס: 06-6934390.

עורך התכנית:

אדריכל ערן מבל. רח' הבונים 19, ק. טבעון. טל': 04-9835146 פקס: 04-9833704

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: אזור עירוני בנוי

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי

תוכנית אב: התוכנית תואמת

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 2101 ותכנית ג/ 6748

תכנית שימור ושיחזור יסוד המעלה מאושרות.

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 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
4.11.2000	הכנה
20.4.2001	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	- גבול התכנית.
קו תכלת	- גבול תכנית מאושרת.
שטח צבוע כתום	- אזור מגורים א'
שטח צבוע אפור מותחם בחום	- שטח עתיקות (מצב קיים)
שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אפור מרושת בחום	- אתר לשימור ושיחזור
שטח צבוע בחום בהיר	- דרך קיימת ו או מאושרת
שטח צבוע אדום	- דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
שטח צבוע ירוק אדום לסירוגין	- דרך משולבת מוצעת
קו שחור מקוקו	- שטח עתיקות מוכרז
מספר ברביע העליון של עיגול בדרך	- מס' דרך.
מספר ברביע הצדדי של עיגול בדרך	- קו בנין.
מספר ברביע התחתון של עיגול בדרך	- רוחב דרך
קו שחור ועליו משולשים בשחור	- גבול גוש.
קו ועגול בירוק	- גבול חלקה רשומה ומספרה.
ספרה ברבוע	- מספר מגרש מוצע.

1.10. טבלת השטחים

יעוד	מצב קיים	מצב מוצע	
	שטח בדונם	%	שטח בדונם
אזור מגורים א'	3.75	65.79	3.13
שטח ציבורי פתוח	0.70	12.28	0.92
דרך קיימת/מאושרת	1.13	19.82	1.13
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	-	-	0.08
דרך משולבת מוצעת	-	-	0.44
אתר לשימור ושיחזור	0.12	2.11	-
סה"כ	5.70	100	5.70
			100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- תכנון מחדש של אזור מגורים הכולל חלוקה חדשה של חלקה 39 והתווית דרך להולכי רגל על מנת להסדיר את התביעות והצרכים בקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע המיועדת למגורים ואזור לשימור ושיחזור לצורך התווית דרך.
- תכנית חלוקה חדשה לחלקה 39 (בהסכמה).
- קביעת איחוד מגרש מגורים בין שתי חלקות משני גושים שונים.
- קביעת הוראות בניה - קביעת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

- **אזור מגורים א' -** ישמש להקמת בתי מגורים חד ו/או דו משפחתיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, סטודיו של אמנים ושטחי שירות למגורים.
- **שטח ציבורי פתוח -** נועד לגינון, מתקני נופש, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.
- **דרך משולבת מוצעת -** השטח מיועד לשמש כדרך גישה לרכב והולכי רגל, ניתן להתקין מדרכות, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.
- אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לשביל מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קו חשמל, ניקוז, תיעול מים, טלפון וביוב ונטיעות עפ"י כל דין.
- עיצוב השביל יותאם לאופי השימור והשחזור בסביבתו באישור הוועדה המקומית.
- **דרך:** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב (1992)

שם האזור	גודל מגרש מינימלי	קווי בנין			אחוזי בניה *					גובה		צפיפות
		קדמי	צדדי	אחורי	עיקרי	שרות	תכסית	** מעל למפלס	סה"כ	מ'	קומות	
אזור מגורים א'	לפי תשריט החלוקה	5	4	4	30%	6%	30%	36%	36%	8.0	2	1

* בהתאם להחלטת מליאת הוועדה לתכנון ובניה "אצבע הגליל"

**ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

היתרי בניה:

הוצאות היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשת תכנית בינוי לועדה המקומית תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: העמדת המבנים המוצעים מידותיהם ושימושם, גישות אל הבניין, סימון דרכי שרות, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להישאר כטבע, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח על רקע מפה מצבית שתעשה ע"י מודד מוסמך. יש לסמן במיוחד גידור בטיחותי בגבולות המגרש עם הכביש.

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, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, 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:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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' .

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.

ב. 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.

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

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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. החלוקה המופיעה בתשריט בהסכמת בעלי הקרקע.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום ותהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. פיצוי ושיפוי

ביצוע התכנית תחול על היזמים. על היזמים מוטל לשפות את הוועדה המקומית בגין תביעות ירידת ערך ע"פ סעיף 197 לחוק.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכנייה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12090/2
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה
 ביום 13.10.06 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על אישור תכנית מס. 12090/2
 כורסמה תלפזוט הפיחומים מס. 5042
 מיום 20.12.01