

ת.צ.ג 17/7/02
למשך

תאריך עדכון: 31/7/02

מחוז הצפון

נפה- עכו

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מעלה יוסף

שם ישוב: יער דניאלה, גרנות הגליל

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תכנית מפורטת מספר ג/12364 - יער דניאלה, גרנות הגליל

מטרה עיקרית ומקום: שינוי לתכנית מס' 77901 - מאושרת, יער דניאלה, גרנות הגליל

10364/2 15215 148-03	הודעה על אישור תכנית מס' 10364/2 פורסמה בגיליון הטרסומים מס' 15215 מיום 148-03
----------------------------	--

1.2 מקום התוכנית: יער דניאלה, גרנות הגליל.

נ.צ מרכזי מזורח: 223/370 צפון 774/560		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18681	1	

*עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית: 2.553 ד' (מדוד גראפית ע"ג התשריט)

1.4 בעלי עניין:

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 10364/2 אישור תכנית מס' 10364/2 ... גרה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10/3/03 לאשר את התכנית. סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית
--

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל נצרת עילית טל' 6558273-04 פקס 6453273-04.

יזם התוכנית: איתן יהושע, ד.ג. גליל מערבי 50 גרנות הגליל מיקוד: 22868
טל': 807035 - 04 פקס: 807125 - 04.

מגיש התוכנית: איתן יהושע, ד.ג. גליל מערבי 50 גרנות הגליל מיקוד: 22868
טל': 807035 - 04 פקס: 807125 - 04.

עורך התוכנית: ופא אליאס מתכנת ערים ומודדת מוסמכת מס' רשיון 720
כפר יאסיף טלפקס 99689590 - 04.

מודד: ופא אליאס מתכנת ערים ומודדת מוסמכת מס' רשיון 720
כפר יאסיף טלפקס 99689590 - 04.

1.5 יחס לתכניות אחרות

תמ"א 31 – התוכנית תואמת

יעוד הקרקע לפי תשריט יעודי קרקע: שטח נוף כפר/פתוח
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים, שטח משאבי טבע
תכניות מתאר ארציות אחרות: התכנית מהווה הקלה לתמ"א 22 - יערות
ת.מ.מ. 2 – התכנית תואמת
יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: יער וקרקע חקלאית
תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 77901 בשינוי מיקום.
בכל מקרה של סטירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח,
תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך חייב.
- ב. תשריט בקני"מ – 1:500 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
13/2/01	הכנה
22/2/01	עדכון 1
31/7/02	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

סימן	משמעותו
קו כחול עבה רציף	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית קיימת
קו בצבע התשריט משונן בשני הכיוונים	גבול גוש
קו דק בצבע ירוק	גבול חלקה קיימת
סיפרה בצבע ירוק	מספר חלקה קיימת
קו דק מפותל	קו גובה טופוגרפי
פסים צהובים ואפורים לסירוגין	אזור תיירת משולב
פסים ירוקים וחומים לסירוגין	שביל גישה קיים
פסים ירוקים ואדומים לסירוגין	שביל גישה מוצע
פסים ירוקים ולבנים לסירוגין	שטח יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22
שטח דרך עם קוים אדומים באלכסון	דרך לביטול
מרובע סגור בקו שחור דק	מבנה קיים
רבע גבול של הרחבה רבעים צדדיים של הרחבה רבע תחתן של הרחבה	מספר דרך קיימת רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים:

ייעודי קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים
דרכים	0.3	11.75	0.646	25.30
תיירות משולב	0.5	19.58	0.5	19.58
יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22	1.753	68.66	1.407	55.11
סה"כ	2.553	100	2.553	100

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. עדכון מיקום של השטח המוגדר בתכנית ג/7790 (מאושרת) כאזור תיירות משולב ושל דרך הגישה אליו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע

2. קביעת הוראות בנייה – מרווחי בנייה, גובה בניינים

3. קביעת השלבים וההתניות לביצוע

נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר *
תיירות משולב	150 מ"ר

* סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות השימושים:

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

1. **איזור ותיירות משולב** – השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב ואפור לסירוגין יישמש להקמת מסעדה ושירותים ציבוריים.
2. **יער נטע אדם ע"פ תמ"א 22** – השטח המסומן בתשריט בפסים ירוקים ולבנים באלכסון הינו שטח יער. סוג העץ אורן ירושלמי ואלון. כל בניה בשטח זה אסורה. הכל בהתאם להוראות תמ"א 22.
3. **דרכים** - השטח המסומן בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הם שטחים של דרכים חדשות ואשר שטחן יישמש לתנועה מוטורית, חניה במקומות המסומנים לכך ותנועת הולכי רגל.
 1. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, אחזקתה ותיקונה.
 2. חרף האמור בסעיף (1) תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מתקנים בשטחי המעברים למטרת ריהוט רחוב כגון: סככות צל, תאי טלפון, ספסלים, עמודי תאורה ותמרורים.
 3. חרף האמור בסעיף (1) יותרו קוי שירותים למינהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב) בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האיזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי	צפיפות מס' / מס' יחיד / יחיד סה"כ לדי מינימלי	מס' יחיד סה"כ לדי מינימלי
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה **	שימושים עיקריים	שטחי שירות	תכסית	סה"כ			
תיירות משולב	500	0.0 מ'	0.0 מ'	0.0 מ'	30%	-	30%	30%	30%	30%	1	5.5	*

- * גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה נמוכה ביותר של המבנה.
- ** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.
- *** שטח המבנה יהיה עד 150 מ"ר (בהתאם לג/7790).

הערה: 1. בשביל גישה אסורה כל בניה.

א. הוראות ארכיטקטוניות:

1. פיתוח השטח יעשה ללא פגיעה בעצים הסובבים אותו וישתלב בנוף הקיים. לא יעשה גידור גבוה חוסם לשטח המוגדר כשטח תיירות משולב.
2. המבנים יצופו אבן וישאו אופי כפרי (גג רעפים וכד').
3. השילוט יהיה צנוע, לפי סטנדרטים של קרן קיימת לישראל.
4. גובה הכניסה למבנה יתואם עם מפלס שביל הגישה המתוכנן.

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.

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה פתרון לביוב על ידי מפרידי שומן למתקן קומפקטי מקומי באישור משרד הבריאות.

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.

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. הפעלה:

הפעילות במקום מוגבלת לשעות היום ועד לרדת החשיכה.

7. אכלוס:

אכלוס האתר יהיה בהסכמת אגוד ערים לאיכות סביבה גליל מערבי.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות

השטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

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.

2. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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 תוספות המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3. תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, דרכים, 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 בתוך חניון קיים של הקק"ל והגישה לשטח משביל הגישה, 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. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. חלוקה:

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

11. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4.1 תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

יזם התוכנית: איתן יהושע

בעל הקרקע:

מגיש התוכנית: איתן יהושע

ועדה מקומית: מעלה הגליל

עורך התוכנית: ופא אליאס מתכנת ערים ומודדת מוסמכת