

התקבל
25.11.02

תצ 2,12.02

תקנונים 4 / עין יעקב-בית ותיקים.
תאריך: ספטמבר 2002

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

תכנית מס' 12627/ע
הועדה המקומית בישיבתה מס' 5/2001
מיום 26.6.02 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעי
מנהלס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

29 JS- 2002

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל.
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מעלה יוסף.
המקום: מושב עין יעקב.
שם התכנית: "עין יעקב-בית ותיקים".
תכנית מספר: ג/ 12627
שינוי לתכנית מאושרת מספר ג/ 10376 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12627 תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12.8.02 את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12627
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג תבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**שם התכנית:** (1.1)

"עין יעקב-בית ותיקים" תכנית מפורטת מספר ג/ 12627 שינוי לתכנית מספר ג/ 10376 המאושרת.

מקום התכנית: (1.2)

מושב עין יעקב.

נ.צ. מרכזי: מזרח 221400 צפון: 768200

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18420	-	27; 2

שטח התכנית: (1.3) 6.30 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**בעלי עניין:** (1.4)

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-558211.

זם ומגיש התכנית: חיקה יחזקאל – עין יעקב, ד.ג. מעלה יוסף - טל: 04- 9977157.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל

כורזים. טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

יחס לתכניות אחרות: (1.5)

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 10376 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית: (1.6)

א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט תכנית ג/ 10376 המאושרת בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.

תאריך הכנת התכנית: (1.7)

תאריך	הכנה
יוני 2001.	עדכון 1
דצמבר 2001.	עדכון 2
ינואר 2002.	עדכון 3
ספטמבר 2002.	

הגדרות ומונחים: (1.8)

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9) באור סימני התשריט בתכנית מאושרת ג/ 10376:

גבול תכנית	- בקו כחול
גבול תכנית מאושרת	- בקו כחול מקווקו.
גבול ת.מ.מ 2	- בקו כחול כהה
דרך מוצעת	- השטח הצבוע אדום בתשריט.
תיירות ונופש	- השטח הצבוע צהוב בתשריט.
שטח ישוב כפרי ע"פ ת.מ.מ 2	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע צהוב בתשריט.
שטח פרטי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בהיר ותחום ירוק כהה בתשריט.
יער טבעי לשימור ע"פ תמ"א 22	- השטח המרושת צפוף בצבע כתום בתשריט.
יער טבעי לטיפוח ע"פ תמ"א 22	- השטח המרושת בצבע כתום בתשריט.
יער נטע אדם ע"פ תמ"א 22	- השטח המרושת בצבע ירוק בתשריט.
גבול גוש רשום	- בקו ירוק משונן.
גבול ומספר חלקה רשומה	- בקו ירוק דק ומספר שחור מוקף עיגול בתוך.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.

1.10) טבלת שטחים:**טבלת אזורים ואחוזים ע"פ תכנית מאושרת ג/ 10376:**

האזור	שטח בדונם קיים	% מהתכנית קיים	שטח בדונם מוצע	% מהתכנית מוצע
שטח ישוב כפרי ע"פ ת.מ.מ 2	6.3	100.0%	-	-
תיירות ונופש או שימוש של בית ותיקים	-	-	3.95	62.7%
שטח פרטי פתוח	-	-	0.80	12.7%
דרך מוצעת	-	-	1.55	24.6%
סה"כ	6.30 ד'	100.0%	6.30 ד'	100.0%

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרת התכנית:**

2.1.1 שינוי תקנון תכנית ג/ 10376 המאושרת והוספת שימוש לבית ותיקים נוסף לתיירות.

2.1.2 הוספת תכנית בינוי בהתאם לשימוש המבוקש – בית ותיקים.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר חדרים*
תיירות ונופש לשימוש של בית ותיקים	1382.5	45

* חדר בבית ותיקים- יהיה יחידת סיעוד ע"פ הנחיות משרד הבריאות התקפות.

פרק 3 : הוראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

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

3.1.1 תיירות ונופש לשימוש של בית ותיקים:

על שטח זה יחולו הוראות תכנית מאושרת ג/ 10736 או לחליפין יישמש שטח זה לבית ותיקים ע"פ הנחיות משרד הבריאות להקמת בית ותיקים, זכויות ומגבלות בניה ראה סעיף 3.2 .
 א. השטח המיועד לתיירות ונופש לפי ג/ 10736 יהיה לשימוש תיירות או לפי תכנית זו יישמש לבית ותיקים בלבד, כל שימוש אחר ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.
 ב. בית הותיקים יישמש כמוסד טיפולי / או סיעודי לאוכלוסית קשישים טיפוליים ויבנה ע"פ הנחיות ותקנות משרד הבריאות לבנית מוסדות רפואה טיפוליים לקשישים.
 לא ניתן לממש את שני השימושים במקביל אלא רק אחד מהם או תיירות או בית ותיקים.
 ג. במידה ויתבקש היתר בניה לבניית תיירות ונופש הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי של תכנית מספר ג/ 10376 המאושרת, במידה ויתבקש היתר בניה לבית ותיקים הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

קוי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור
קדמי	אחורי	צדדי		
5	3	3	3900	שטח תיירות ונופש לשימוש של בית ותיקים

שטח בניה מכסימלי באחוזים						שם האזור
מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה במ"ר	
45%	*	35%	10%	45%	45%	שטח תיירות ונופש לשימוש של בית ותיקים

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור	גובה בניה מכסימלי		צפיפות נטו מס' יח' סיעוד לדונם	סה"כ חדרים* בשטח התכנית
	מס' קומות	במטרים		
שטח תיירות ונופש לשימוש של בית ותיקים	2	7	12 יח'	45

* חדר בבית ותיקים- יהיה יחידת סיעוד ע"פ הנחיות משרד הבריאות התקפות.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.

3.3.5 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 לאתר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.6 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.

3.3.7 עיצוב ארכיטקטוני:

הגשת הבקשה להיתר תחייב הכנת תכניות בנוי ותכניות לעיצוב ארכיטקטוני תוך התייחסות למבנים הסמוכים לשטחים הפתוחים ולחומרי הגימור. בשטח תיירות ונופש יהיו הבניינים שטוחים ללא גג רעפים, מלבד 30% מהמבנה המרכזי תשולב אבן טבעית בחזיתות המבנים. הבניה תהיה צמודת קרקע במפלסים צמודי פני קרקע טבעית.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 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.

3.4.2 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.

3.4.3 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.

3.4.4 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.

3.4.5 היטל השבחה:

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

3.4.6 הוראות הג"א:

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

3.4.7 כיבוי אש:

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

3.4.8 סידורים לנכים:

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

3.4.9 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.

3.4.10 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

אין לנו התנגדות עסקית לתכנית, וזאת משום שהתכנית אינה
 משוועת התנגדות התוכנית
 חיצונית ומתבטאת בתוכנית, וזאת משום שהתכנית אינה
 ליועץ, וזאת משום שהתכנית אינה ליועץ, וזאת משום שהתכנית אינה
 הוראה, וזאת משום שהתכנית אינה הוראה, וזאת משום שהתכנית אינה
 במקום, וזאת משום שהתכנית אינה במקום, וזאת משום שהתכנית אינה
 לפי, וזאת משום שהתכנית אינה לפי, וזאת משום שהתכנית אינה
 הוראה, וזאת משום שהתכנית אינה הוראה, וזאת משום שהתכנית אינה
 בור, וזאת משום שהתכנית אינה בור, וזאת משום שהתכנית אינה
 הוראה, וזאת משום שהתכנית אינה הוראה, וזאת משום שהתכנית אינה
 הפרתו, וזאת משום שהתכנית אינה הפרתו, וזאת משום שהתכנית אינה
 כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הסכם האגודת זמ"ל כל דין שכן
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 2010/01/02

יזם ומגיש התוכנית: חיקה יחזקאל.

עין-יעקב
 מושב עובדים ליהודים ולערבים
 חקלאית שיחופת ע"מ

עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.

אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.ג. חבל כורזים
 טל. 06-6934977 פקס 06-6938468