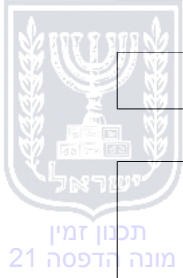


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0725887

חלקה 135 - חלוקה מחדש - יסוד המעלה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לחלק חלקה 135 ביסוד המעלה, בשטח של 1,677 מ"ר לשני מגרשי בניה ולהגדיר גודל מגרש מינימאלי, הסדרת קווי בניין ושינוי בזכויות הבנייה.
החלקה הינה בבעלות אחת ולכן היא לא כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

חלקה 135- חלוקה מחדש- יסוד המעלה

259-0725887

מספר התכנית

1.677 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	257197
קואורדינאטה Y	773784

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יסוד המעלה - חלק מתחום הרשות: יסוד המעלה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			יסוד המעלה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13994	מוסדר	חלק	135	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/04/2001		4982	תכנית זו נחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אג/מק/015/2101 ממשיכות לחול.	החלפה	אג/ מק/ 2101 / 015
28/03/1991	1995	3861	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2101 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 2101
01/12/2019	1797	8555	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 259-0394601. הוראות תכנית 259-0394601 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	259-0394601



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 12 11/02/2019	ראתב סבאג	10/02/2019	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		09: 19 17/07/2019	ראתב סבאג	07/02/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יזרעאלה לובובבסקי			יסוד המעלה	(1)				orrit.sela81@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ד.נ גליל עליון ת.ד 278.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יזרעאלה לובובבסקי			יסוד המעלה	(1)				orrit.sela81@gmail.com

(1) כתובת : ד.נ גליל עליון ת.ד 278.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יזרעאלה לובובבסקי			יסוד המעלה	(1)				orrit.sela81@gmail.com

(1) כתובת : ד.נ גליל עליון ת.ד 278.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד 255.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקה לשני מגרשים בבעלות אחת ושינוי בזכויות והוראות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
2. שינוי בהוראות גודל מגרש לפי סעיף 62א(א)7.
3. תוספת 7% בניה במגרש מגורים לפי סעיף 62א(א)16(א)2.
4. מה שניתן לבקש בהקלה- הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9.
5. קביעת גובה בניינים לפי סעיף 62א(א)4.
6. תוספת יחידות דיור ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)8.
7. חלוקת מגרש לשני מגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)1.
8. קביעת זכות מעבר בהתאם לסעיף 62א(א)19.
9. שינוי בהוראות הבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
135A, 135B		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
135A, 135B	מגורים א'	זיקת הנאה למעבר ברכב
135B	מגורים א'	קו חשמל מתח עליון

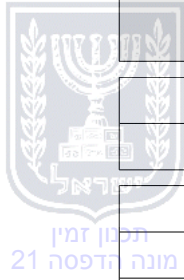
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,677	מגורים
100	1,677	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,676.81	מגורים א'
100	1,676.81	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יתרו כל השימושים בהתאם לתכנית ג/2101:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת בתי מגורים חד ו/או דו קומתיים על פי המפורט בטבלת השימושים. 2. שטחי ירק. 3. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים. 4. סטודיו של אומנים. 5. דרכים וחניות פרטיים לשירות המגורים. 6. זיקת הנאה למעבר ברכב.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ההוראות יהיו תואמות להוראות אזור מגורים א' כפי שמפורט בתכנית ג/2101 המאושרת ובהתאם לשינויים בתכנית זו. 2. זיקת הנאה הינה לטובת נגישות למגרש A135 ו-B135.
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>על מנת לאפשר עיצוב נאות של הישוב יהיה בסמכותה ומחובתה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר לבניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דודים וקולטי שמש: בבקשות להיתר בניה יסומנו תרני אנטנות דיו או טלוויזיה, או דודי שמש על גגות המבנים. 2. צינורות שירותים ומרזבים: צינורות מים, ביוב, ניקוז מי גשם וגז לא יועברו על פני הקירות החיצוניים של הבניין. מיכלי גז לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים, אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, מאושרים על ידי הוועדה המקומית. 3. תכנון ופיתוח מגרש: לכל בקשה להיתר בניה תצורף תוכנית פיתוח המגרש אשר תכלול: שטחי חניה, סככות חניה ומבני עזר, שטחים מרוצפים, התווית שבילי כניסה בין הדרך הציבורית לבין הכניסה למבנה, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה המוסתרת מעיני עוברים ושבים וכל מתקן אחר במגרש, גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכדומה. יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית לדרוש שגדרות בנויים וקירות תומכים לאורך הדרך יהיו בעלי עיצוב אחיד. 4. גגות: יתאפשרו גגות רעפים או גגות שטוחים. יתוכנן מסתור לדודים ומערכות טכניות. 5. מרפסות גג: מרפסות גג לא מקורות לא יובאו במנין אחוזי הבניה במגרשים הכוללים בתכנית. 6. מרתפים: מרתפים לא יספרו במנין הקומות ולא יכללו באחוזי הבניה. 7. תעודת גמר: לא תוצא תעודת גמר למבנה עד השלמת עבודות פיתוח השטח במגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו, והסרת המבנים הזמניים.
ג	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>



4.1	מגורים א'
	תנאי לאיכלוס הינו רישומה כחוק בספרי המקרקעין של זכות המעבר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
(4)				43	(2)	(2)	(1) 6	37%	900	135A	מגורים א'
אחורי				43	(2)	(2)	(1) 6	37%	700	135B	מגורים א'
(4)				43	(2)	(2)	(1) 6	37%	700	135B	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 6% לשטחי שרות בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית מיום 28.10.1997 עפ"י סעיף 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים)..
- (2) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת לבניין אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (3) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה..
- (4) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. תנאי למתן היתר בבקשה לתוספת/היתר בניה במגרש 135A יהיה העתקה של תשתית קיימת של טלפון/חשמל שנמצא בתוך חלקה 135 בתוואי זכות המעבר.</p>	
6.2 חשמל	6.2
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ'ארון רשת</p> <p>3 מ'ישנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	

	6.2 חשמל	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של הרשות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, אישור תאגיד הביוב לתכנון התחברות הביוב והמים הציבורית.</p> <p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.7 כתב שיפוי</p> <p>יום התכנית ישפה את הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישלמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף לתכנית.</p>	
	<p>6.8 תשתיות</p> <p>מערכות ציבוריות של חשמל ותקשורת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רשת חשמל מתח נמוך ומתח גבוה בכל שטח התכנית תהיה תת- קרקעית. 2. רשתות תקשורת לסוגיהן בכל שטח התכנית תהיינה תת קרקעיות. 3. בתחומי תכנית זו לא יאושרו חיבורי חשמל עיליים אלא באישור חב' חשמל ומהנדס המועצה. 	

תשתיות	6.8
<p>4. בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא , אלא בתוך מבנה עפ"י דרישות חברת חשמל, משולב בקירות תומכים או גדר אבן.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית מידי עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21