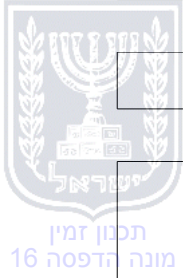


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0694570

מגרשים: 101,102 גוש: 13994 חלקה 22 - 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 מחדש מגרשים 101,102 שאושרו בתשריט חלוקה ח/16/103/2101 לשלושה מגרשים: 201,202,203.
בנוסף התכנית מגדירה גודל מגרש מינימאלי והסדרת קווי בניין וחלוקה מחדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים: 101,102 גוש: 13994 חלקה 22 - יסוד המעלה



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 259-0694570

1.2 שטח התכנית 1.876 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (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	257517
קואורדינאטה Y	773940

1.5.2 תיאור מקום

רח' השזיף יסוד המעלה

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 השזיף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13994	מוסדר	חלק		22

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 16



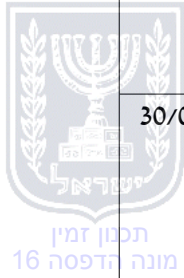
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 48 04/11/2019	ראתב סבאג	22/10/2018	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		12: 04 04/11/2019	ראתב סבאג	22/10/2018	1	1: 250	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	אביהו הרדי			יסוד המעלה	(1)		04-6937341		hardya@walla.com
	פרטי	פרחיה הרדי			יסוד המעלה	(1)		04-6937341		hardya@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' השזיף 2 - יסוד המעלה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביהו הרדי			יסוד המעלה	(1)		04-6937341		hardya@walla.com
פרטי	פרחיה הרדי			יסוד המעלה	(1)		04-6937341		hardya@walla.com

(1) כתובת: רח' השזיף 2 - יסוד המעלה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חרמונה בן דור			יסוד המעלה	(1)		04-6937341		hardya@walla.com
בעלים		אביהו הרדי			יסוד המעלה	(1)		04-6937341		hardya@walla.com
בעלים		פרחיה הרדי			יסוד המעלה	(1)		04-6937341		hardya@walla.com

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		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד 225.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

איחוד וחלוקה למגרשים בחלקה 22 ושינוי בהוראות וזכיות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1. חלוקת מגרש לפי סעיף 62א(א)1.
2. שינוי קווי בניין מ--4מ' ל- 3מ' לפי סעיף 62א(א)4.
3. שינוי בהוראות גודל מגרש 62א(א)7.
4. תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8.
5. שינוי/ הגדלת תכסית מ- 30% ל- 40% לפי סעיף 62א(א)9.
6. תוספת אחוזי בניה במגרש מגורים לפי סעיף 62א(א)(16)(2).
7. קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

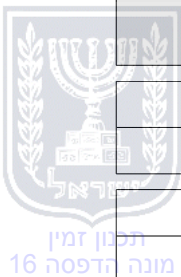
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		203 - 201
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	203, 202
מבנה להריסה 2	מגורים א'	203, 202
קו תקשורת עילית/תת קרקעי	מגורים א'	203, 201
קו תקשורת ת"ק	מגורים א'	203, 201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,876	100
סה"כ	1,876	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,872.22	100
סה"כ	1,872.22	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. הקמת בתי מגורים 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.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
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 201,203.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	ב
תנאי לאיכלוס הינו רישומה כחוק בספרי המקרקעין של זכות המעבר.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	43%	(2)	(2)	(1) 6	37%	737	201	מגורים א'
5	3	3	3	2	40	(2)	(2)	(1) 6	37%	500	202	מגורים א'
3	3	3	3	2	40	(2)	(2)	(1) 6	37%	639	203	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

א. מבני עזר במגרשי מגורים ימוקמו 10 מ' מקו חזית המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תוספת 6% שטחי שרות בהתאם להחלטת מליאת הועדה מיום 28.10.97 בהתאם לסעיף 13(ב)(3) לתקנות התכנון והבניה..
- (2) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל לכניסה הקובעת לבניין אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה ישונו..
- (3) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה..
- (4) תותר בנית סככה לחניה על עמודים בדלים ללא קירות צד בקו צידי וקדמי 0 בתנאי ניקוז החניה אל תוך מגרש המבקש..
- (5) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. בטרם הגשת הבקשה להיתר בניה בגבולות התכנית, יש לאשר תחילה בועדה המקומית תכנית בינוי - פיתוח בקני"מ 1:500 שתכלול בין היתר: תכנון מפורט לסלילת כביש הגישה, תכנון תשתיות מים, ביוב, תאורה, ניקוז. תכנון מיקום ומפלסי הכניסות למגרשים ומפלסי הפיתוח (0.00) של המגרשים, מיקום ועיצוב חצרות משק. תכנית הבינוי-פיתוח תובא לאישור הועדה המקומית כמו כן ידרש אישור הרשיות המוסמכות הרלוונטיות.
2. הריסת המסומן להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש.
3. העתקת תשתית חשמל/טלפון כמסומן בתשריט.
4. תנאי להיתר - במגרש 203 העתקת עמוד בזק קיים בתוך המגרש.

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- ביוב:
- תנאי לקבלת היתר בניה, אישור תאגיד הביוב לתכנון התחברות הביוב והמים הציבורית.
- מים:
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של הרשות. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 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.

**6.3****חשמל**

- חשמל
1. 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.
 2. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 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.
 3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים בטבלה מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	---	--



6.3

חשמל

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 ארון רשת 1 מ'
 שנאי על עמוד 3 מ'

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. בתוכנית 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.

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.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4

חניה

חניה
 1. החניה בשטח תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה
 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
 2. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
 3. החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון המגרש המבוקש.

6.5

חלוקה ו/או רישום

א לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יזם התכנית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך 3 שנים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

חלוקה ו/ או רישום	6.5
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.	
ניהול מי נגר	6.6
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/ או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
פיקוד העורף	6.7
לא יוצא היתר בניה בשטח אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
כתב שיפוי	6.8
<p>יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף לתכנית.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.9
א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.	
היטל השבחה	6.10
. היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
איכות הסביבה	6.11
<p>הוראות בנושאי חזות הישוב ואיכות הסביבה:</p> <p>1. חובה להשלים בנין לפי תוכנית:</p> <p>כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת. הועדה המקומית רשאית לתת היתר לבנית בנין בשלבים בתנאי שבסוף כל שלב תובטח בכל חלקי הבנין חזות חיצונית בשל בנין שהושלמה בניתו.</p> <p>2. צינורות שירותים ומרזבים:</p> <p>צינורות מים, ביוב, ניקוז מי גשם וגז לא יועברו עלפני הקירות החיצוניים של הבנין. מיכלי גז לא יוצבו לאורך חזיתות הבינינים, אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרם מעיני עוברים ושבים, מאושרים על ידי הוועדה המקומית.</p>	

איכות הסביבה

6.11

3. גגות :

יתאפשרו גגות רעפים או גגות שטוחים. יתוכנן מסתור לדודים ומערכות טכניות.

4. הסרת מבנים זמניים :

במשך אותו זמן שפורו על ידי הועדה המקומית ולא יאוחר מגמר הבניה יסלק בעל המבנה על

חשבונו הוא מבנים זמניים כגון : מרצפות, פסולת ועודפי בניה אחרים שנותרו באתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16