

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0994475

חלקה: 5 גוש: 13994 - 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:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005151322/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לחלק חלקה: 5 גוש: 13994 ביסוד המעלה ל-3 מגרשי בניה, להגדיר גודל מגרש מינימאלי, להסדיר קוו בניין ושינוי בזכויות הבנייה. החלקה הינה בבעלות אחת ולכן היא לא כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלקה: 5 גוש: 13994 - חלוקה מחדש - יסוד המעלה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 259-0994475

1.2 שטח התכנית
2.151 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 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (7), 62 א (8), 62 א (9), 62 א (א) 62 א (13) (ב)

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	257202
קואורדינאטה Y	773980

1.5.2 תיאור מקום

דרך השמורה חלקה 5 - 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 דרך השמורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13994	מוסדר	חלק		5

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/04/2001			4982	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אג/מק/ 015/2101 ממשיכות לחול.	החלפה	אג/ מק/ 2101/ 015
23/08/2020		8310	9056	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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 32 19/12/2024	ראתב סבאג	11/05/2022	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא		10: 28 19/12/2024	ראתב סבאג	30/01/2023	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		10: 28 19/12/2024	מועתז סבאג	20/02/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		10: 49 23/01/2023	ראתב סבאג	23/01/2023	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	דוא"ל
	פרטי	רעות קורן			יסוד המעלה	השזיף		050-9050656	
	פרטי	תמיר שלום			יסוד המעלה	השזיף		050-9050656	

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשייה צפון	255	04-6959844	sabag@sabageng.co.il
	יועץ תחבורה	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשייה צפון (1)		04-6959844	tichnon@sabageng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשייה צפון	255	04-6959844	sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת: ת.ד 255.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

חלוקת שטח המגורים ל-3 מגרשים ושינוי בזכויות והוראות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש לשלושה מגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)1.
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
3. קביעת גובה בניינים לפי סעיף 62א(א)4.
4. שינוי בהוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5.
5. שינוי בהוראות גודל מגרש לפי סעיף 62א(א)7.
6. תוספת יחידות דיור ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)8.
7. מה שניתן לבקש בהקלה- הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9.
8. תוספת 7% בניה במגרש מגורים לפי סעיף 62א(א)13(ב).
9. קביעת זכות מעבר בהתאם לסעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	3 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים א'	3 - 1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

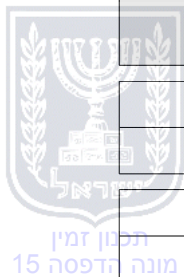
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,151	100
סה"כ	2,151	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,151.45	100
סה"כ	2,151.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>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.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>זכות מעבר לרכב</p> <p>זיקת הנאה הינה לטובת נגישות למגרש 2 ו-3 ולשטח החקלאי מאחורי מגרש 3.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>על מנת לאפשר עיצוב נאות של הישוב יהיה בסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר לבניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים :</p> <p>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 הועדה 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 הועדה 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 .</p>



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 9	1	43	(2)	(2)	(1) 6	37	600	1	מגורים אי'
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 9	1	43	(2)	(2)	(1) 6	37	600	2	מגורים אי'
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 9	1	43	(2)	(2)	(1) 6	37	954	3	מגורים אי'

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) 6% לשטחי שרות בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המקומית מיום 28.10.1997 עפ"י סעיף 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים)...
- (2) הוועדה 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 מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של הרשות . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור הרשות המקומית. ביוב : תנאי בהליך רישוי בניה, אישור תאגיד הביוב לתכנון התחברות הביוב והמים הציבורית. 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>6.2</p> <p>תשתיות</p> <p>מערכות ציבוריות של חשמל ותקשורת : 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. 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>	
<p>6.3</p> <p>קווי תשתית</p> <p>הספקת מים וניצול מקורות מים : לא תותר הנחת צינורות מים על פני הקרקע או תחתה אלא בהתאם לתוכנית הספקת מים שתוכן על ידי מהנדס הרשות או בפיקוחו . ניצול מקורות המים . בתחום התוכנית יהיה כפוף לאישורם של הגופי המוסמכים . שום באר פתוחה, באר עמוקה , בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו ללא היתר הועדה המקומית . חובת התחברות למערכת מים - לא יינתן היתר לבניה של בנין או חלק ממנו , המיועד לשימוש על ידי בני אדם , בטרם הובטחה הספקת מים אילו ממערכת הספקת מים המאושרת ע"י מהנדס הועדה ומשרד הבריאות . ביוב לא תותר הנחת צינורות ביוב או הצבת מתקנים הקשורים למערכת הביוב אלר בהתאם לתוכנית ביוב שתוכן על ידי מהנדס הועדה או בפיקוחו . מערכת הביוב הכללית חייבת לכלול פתרונות מתאימום לטיפול בשפכים , בהתאם להנחיות משרד הבריאות . חובת התקנת מתקני ביוב - לא יינתן היתר לבניה או לשימוש של בנין או חלק ממנו , המיועד לשימוש של בני אדם בטרם הובטח ציוד בכלים סניטריים לסילוק מי שופכין ומי דילוחין אשר יחוברו למערכת הביוב הכללית לסי אישור מהנדס הועדה .</p>	
<p>6.4</p> <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p>6.5</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. כחלק מהיתר בניה במגרשים 1 ו-2, יכלל תכנון זכות המעבר והתשתיות הנדרשות העוברות בה והמשרתות את 2 המגרשים האחוריים.</p>	



2. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של זכות המעבר והתשתיות הנלוות.
3. תנאי לאיכלוס יהיה רישום זיקת הנאה הדדית של זכות המעבר.
4. תנאי למתן היתר במגרשים 1 ו-2 יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה.

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

6.6

1. מבנה/גדר שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה/הגדר בתשריט התוכנית ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה הריסתו.
2. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 1 ו-2 יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית מידי עם אישורה.

