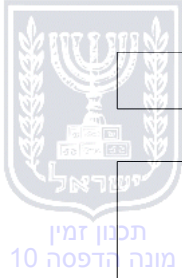


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-1123926

הצרכת שטחים בין מגורים לשטח חקלאי חלקה 7 גוש 13995- 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

הצרחת שטחים בין יעוד מגורים לחקאלי על מנת שניתן לנצל זכויות בניה במגרש בחלק הצפוני, בחלקה לא ניתן לנצל שטח מגורים בגלל גיאומטרית הצורה. הגדלת השטח הכולל לבניה ברשות עירונית קביעה/שינוי בקווי בנין קביעת/שינוי גובה הבניה הקלה בתכסית קרקע תוספת יחידות דיור שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני : מתן אפשרות לבניית 2 יחידות דיור במבנים נפרדים . מרווח מינימלי בין 2 מבנים יהיה 0 או 4 , במקום 0 או 7 מ' .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים בין מגורים לשטח חקלאי חלקה 7 גוש
13995- יסוד המעלה

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

259-1123926 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
3.010 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62.א (א) (13ב)

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 257041 קואורדינאטה X

773447 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח המייסדים

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

שכונה מרכז הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13995	מוסדר	חלק		7

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 2101	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה לתכנית ג/ 2101 בתחומה של תכנית זו בלבד .	9056	8310		23/08/2020
259-0394601	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-259-0394601. הוראות תכנית 259-0394601 תחולנה על תכנית זו.	8555	1797		01/12/2019



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ראתב סבאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ראתב סבאג		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	01/06/2023	ראתב סבאג	10: 54 04/06/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/07/2022	ראתב סבאג	14: 22 01/08/2022		לא

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	יוסף ברש (1)			יסוד המעלה	השקד				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' המייסדים.

1.8.2 יזם

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	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)		04-6959844		sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד 255.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הצרחת שטחים בין חקלאי למגורים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים לפי סעיף 62א (א) (1).

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית 62א.א(133).ב).

3. קביעה/שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4).

4. קביעה/שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62א (א) (4).

5. הקלה בתכסית קרקע לפי סעיף 62א (א) (9).

6. תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8.

7. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני 62א (א) (5) :

מתן אפשרות לבניית 2 יחידות דיור במבנים נפרדים .

מרווח מינימלי בין 2 מבנים יהיה 0 או 4' , במקום 0 או 7 מ' .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
קרקע חקלאית	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,667.71	55.40
קרקע חקלאית	1,342.74	44.60
סה"כ	3,010.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,667.71	55.40
קרקע חקלאית	1,342.74	44.60
סה"כ	3,010.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>יותרו כל השימושים בהתאם לתכנית ג/2101 כמפורט להלן: הקמת בתי מגורים חד ו/או דו קומתיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>הוראות בנושאי חזות הישוב ואיכות הסביבה על מנת לאפשר עיצוב נאות של הישוב יהיה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר לבניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חובה להשלים בנין לפי תוכנית - 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 כשל בנין שהושלמה בניתו. 2. אנטנות רדיו וטלביזיה, דודים וקולטי שמש בבקשות להיתרי בניה יסומנו תרני אנטנות רדיו או טלביזיה, או דודי על גגות המבנים. 3. צינורות שירותים ומרזבים צינורות מים, ביוב, ניקוז מי גשם וגז לא יועברו על פני הקירות החיצוניים של הבנין. מיכלי גז לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים, אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, מאושרים על ידי הועדה המקומית. 4. תכנון ופיתוח המגרש לכל בקשה להיתר בניה תצורף תוכנית פיתוח המגרש אשר תכלול: שטחי חניה, סככות חניה ומבני עזר, שטחים מרוצפים, התוויית שבילי כניסה בין הדרך הציבורית לבין הכניסה למבנה, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה המותרת מעיני עוברים ושבים וכל מתקן אחר במגרש, גדרות, קירות תומכנים, מדרגות וכדומה. יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לדרוש שגדרות בנויים וקירות תומכים, מדרגות וכדומה. יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לדרוש שגדרות בנויים וקירות תומכים לאורך הדרך יהיו בעלי בעלי עיצוב אחיד. 5. גגות רעפים כל מבני המגורים בישוב יהיו מקורים בגגות רעפים במרבית שטחם. כיוונם העיקרי של שיפועי הגגות יהיה לעבר הרחוב הסמוך למגרש. 6. מרתפים מרתפים לא יספרו במנין הקומות ולא יכללו באחוזי הבניה. 7. הסרת מבנים זמניים - במשך אותו זמן שפורט על ידי הועדה המקומית ולא יאוחר מגמר הבניה יסלק בעל המנה על חשבונו הוא מבנים זמניים כגון: מרצפות, פסולת ועודפי בניה אחרים שנתרו באתר. 8. תעודת גמר לא תוצא תעודת גמר למבנה עד השלמת עבודות פיתוח השטח במגרש בנוסף להשלמת המנה עצמו, והסרת המבנים הזמניים.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	בהתאם למפורט בתכנית מס' 259-0394601.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>בהתאם למפורט בתכנית מס' 259-0394601.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מזרחי	מערבי	צפוני-מזרחי	צפוני-מערבי					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	3	3	3	3	2	2	43	43			6 (1)	37	1000	1	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

הוראות טבלה 5:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

מרווח מינימלי בין 2 מבנים 0 מ' או 4 מ'.

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

מתן אפשרות לבניית 2 יחידות דיור במבנים נפרדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תקנה 13(ב)3 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה) בתוכנית ובהתרים. בהתאם להחלטת וועדה אצבע הגליל ישיבה מספר 9707 מתאריך 28/10/97..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של הרשות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד פלג הגליל ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד פלג הגליל, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה :

1. 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.
2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה לאתר פינוי פסולת מוסדר.

6.2

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 :

מציר הקו

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

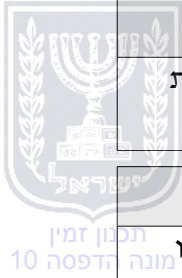
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'

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'

6.2	חשמל
	<p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 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'</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.</p> <p>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.</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> <p>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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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>



6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון המגרש המבוקש.</p>

6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי להוצאת היתרי בנייה הינה הכנת תוכנית לצרכי רישום כדין והגשתה לוועדה המקומית לאישור. אישור התצ"ר ורישום הזכויות מכוחו יבוצע על פי הוראות הדין.</p>

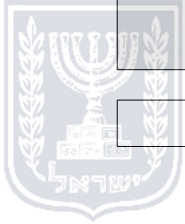
6.5	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום התוכנית. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם כניסת התוכנית לתוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10