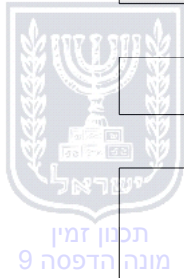


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0609024

יסוד המעלה גוש: 13991 חלקה 12



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 להסדיר חלוקה למגרשים והגדרת גודל מגרש מינימלי והסדרת קווי בניין על מנת להוציא היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יסוד המעלה גוש: 13991 חלקה 12

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

259-0609024

מספר התכנית

9.757 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
62א (א) (16) (א) 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף
קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 7, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א
(א) סעיף קטן 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

255749

קואורדינאטה Y

773416

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 12 ברח' השקד 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יסוד המעלה			

שכונה

השקד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13991	מוסדר	חלק		12

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תמ"א 35, יעוד הקרקע לפי תשריט מרקמים - מרקם שמור משולב לפי תשריט הנחיות סביבתיות רגישות נופית סביבתית גבוה.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תמ"מ 2 יעוד עפ"י תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפרי וחקלאי נוף כפרי	5696	3711	30/07/2007
ג/ 2101	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2101 ממשיכות לחול.	3861	1995	28/03/1991



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: 500	1		ראתב סבאג		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1000	1	03/09/2018	ראתב סבאג	09: 18 05/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/01/2018	ראתב סבאג	10: 43 15/01/2018		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	שלמה קדוש			יסוד המעלה	השקד (1)		04-6938388	04-6938388	fugaff@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' השקד יסוד המעלה מיקוד: 12105.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה קדוש			יסוד המעלה	השקד (1)		04-6938388	04-6938388	

(1) כתובת: רח' השקד יסוד המעלה מיקוד: 12105.

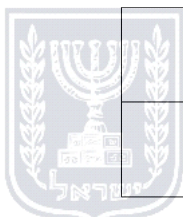
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלמה קדוש			יסוד המעלה	השקד (1)		04-6938388	04-6938388	

(1) כתובת: רח' השקד יסוד המעלה מיקוד: 12105.

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	שד תל חי	93	04-6959844		sabag@sabageng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

1. תוספת יחידות דיור.
2. קביעת גודל מגרש מינימלי.
3. הסדרת קווי בניין.
4. הגדלת תכסית.
5. הוספת זכויות בניה.
6. חלוקה תכנונית למגרשים בחלקה אשר בבעלות אחת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8.
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
3. שינוי בהוראות גודל מגרש לפי סעיף 62א(א)7.
4. שינוי/הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9.
5. תוספת זכויות בניה במגרש מגורים לפי סעיף 62א(א)(16)2.
6. חלוקה תכנונית למגרשים בחלקה אשר בבעלות אחת לפי סעיף 62א(א)1.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	121 - 124
קרקע חקלאית	125
שטח ציבורי פתוח	127
דרך מאושרת	126

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	126
מבנה להריסה 2	מגורים א'	121 - 124
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	127

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	5,553	56.91
דרך מאושרת	1,811	18.56
מגורים	2,208	22.63
שטח ציבורי פתוח	185	1.90
סה"כ	9,757	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,817.52	18.56
מגורים א'	2,216.18	22.63
קרקע חקלאית	5,571.84	56.90
שטח ציבורי פתוח	185.94	1.90
סה"כ	9,791.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

יותרו כל השימושים בהתאם לתכנית ג/2101 כמפורט להלן:

1. הקמת בתי מגורים חד ו/או דו קומתיים.
2. שטחי ירק.
3. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.
4. סטודיו של אומנים.
5. דרכים וחניות פרטיים לשירות המגורים.

4.1.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

ההוראות יהיו תואמות להוראות אזור מגורים א' כפי שמפורט בתכנית ג/2101 המאושרת ובהתאם לשינויים בתכנית זו.

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

השימוש באזור קרקע חקלאית יהיה בהתאם לשימוש באזור קרקע חקלאית על פי תכנית המאושרת כמפורט להלן:

בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישוריו ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, והכל לפי התוספת הראשונה לחוק.

4.2.2**הוראות****4.3****שטח ציבורי פתוח****4.3.1****שימושים**

בהתאם למפורט בתכנית ג/2101

4.3.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

בהתאם למפורט בתכנית ג/2101

4.4**דרך מאושרת****4.4.1****שימושים**

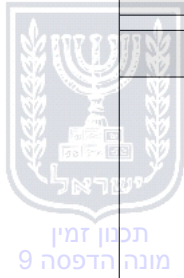
בהתאם למפורט בתכנית ג/2101

4.4.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

בהתאם למפורט בתכנית ג/2101



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			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	3	3	3	2	(3) 8	1	40	43	(2)	(2)	(1) 6	37%	532	121	מגורים א'
5	3	3	3	2	(3) 8	1	40	43	(2)	(2)	(1) 6	37%	533	122	מגורים א'
5	3	3	3	2	(3) 8	1	40	43	(2)	(2)	(1) 6	37%	533	123	מגורים א'
5	3	3	3	2	(3) 8	1	40	43	(2)	(2)	(1) 6	37%	610	124	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

הערה ברמת הטבלה:

תתאפשר חניה מקורה עד 30 מ"ר בקו בניין 0 וצידי 0 כפוף לכך שהחנה תנוקז למגרש המבקש כמו כן החניה תהיה על עמודים בדלים - ללא קירות צד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח זה אושר בהחלטת הוועדה המקומית לתכנית ג/2101 מכוח תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים..

(2) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל 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..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- חניה
1. החניה בשטח תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה
- חניה
- תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
2. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
3. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון המגרש המבוקש.

6.2**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.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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'
- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

6.3

חשמל

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ'
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ'
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 ארון רשת 1 מ' מ'
 שנאי על עמוד 3 מ' 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 דעה 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

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של הרשות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
 ניקוז:
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 ביוב:
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, 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.

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה לאתר פינוי פסולת מוסדר.</p>	
6.5 ניהול מי נגר	6.5
<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>	
6.6 פיקוד העורף	6.6
<p>לא יוצא היתר בניה בשטח אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.7 שרותי כבאות	6.7
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
<p>תנאי למתן אישור אכלוס יהיה ביצוע בפועל של סלילת כביש מס' 20 והתשתיות הציבוריות הנדרשות.</p>	
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>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 הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.</p>	
6.10 כתב שיפוי	6.10
<p>יזם 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 שנפגו 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>	
6.11 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.11
<p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	

6.12 היטל השבחה	
. היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.13 הפקעות לצרכי ציבור	
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.	
---	--

