

חוק התכנון ולבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הגליל המזרחי"

תכנית מס' 6694 - 207
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 המלצה להפקדה בתאריך 24.3.68

ישבו ראש הועדה
 סגן ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הגליל המזרחי

מועצה מקומית כפרון

שינוי לתבנית מס' 6694

6694/2

חוק התכנון ולבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הגליל המזרחי"

תכנית מס' 6694 - 207
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 המלצה ליתור חוקף בתאריך 24.3.68

ישבו ראש הועדה
 סגן ראש הועדה

מועצה מקומית כפרון

מועצה מקומית כפרון

מזכיר מועצה מקומית כפרון

מזכיר מועצה מקומית כפרון

טלפון: 06-552165

חוק התכנון ולבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הגליל המזרחי"

תכנית מס' 6694 - 207
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 המלצה להפקדה בתאריך 24.3.68

ישבו ראש הועדה
 סגן ראש הועדה

פרק מס' 1

כ ל כ י

שינוי לתוכנית מתאר מס' _____

1.1 מקום התוכנית:

מחוז : הצפון
נפה : כנרת
המקום : מ.מ. כנרת
חלקי גושים : 15308
חלקות : 188 , 120 , 95 , 94

1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט ק"מ 1:1250 מהוראות התוכנית וכן מנספחי בינוי בנושא העמדה וגובה המבנים, חתכים ופרטים בק"מ 1:500, או ק"מ מפורט יותר אשר ידרש להבהרת התוכנית. נספח הבינוי יוגש עם אישור הולק"ח.

1.4 יונים התוכנית:

מ.מ. כנרת.

1.5 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

1.6 עורכי התוכנית:

רמר ס. דן - אדריכל
ינון מהנדסים - תשתית ופיתוח.

1.7 שטח התוכנית:

כ- 37 דונם.

1.8 מטרת התוכנית:

- הרחבת שטח הישוב ע"י תכנון ופיתוח שכונת מגורים אשר בניניה יבנו בשיטת הבניה העצמית.
- התווית דרכים חדשות בתיאום עם המערכת הקיימת והאמורה להשתלב במערכת הדרכים העתידית.
- קביעת שטח למבני ציבור.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

1.9

יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו נערכה כהרחבה לתוכנית מתאר מ. מ. כנרת מס. ג' 396. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה. תוכנית זו משנה את התוכניות ג' 396 בהתאם לתשריט.

פ ר ק מ ס . 2

הגדרות ושטחי התוכנית

2.1 ציונים בתשריט

פירוש הציון
 קו כחול עבה
 קו כחול מקווקו
 צבוע כתום
 צבוע חום ומתחם בקו חום כהה
 צבוע ירוק
 צבוע חום בהיר
 צבוע אדום
 ברבע העליון של העיגול
 ברבעים הצדדיים של העיגול
 ברבע התחתון של העיגול
 קו משונן
 קו דק מקווקו
 קו רצוף דק
 מספר בספרות גדולות בתשריט
 מספר בספרות קטנות בתשריט
 מספר מוקף עיגול בתשריט
 קו מרוסק צבוע אדום

ציונים בתשריט
 גבול התוכנית
 גבול התוכנית מאושרת
 איזור מגורים א'
 שטח למבני ציבור
 שטח ציבורי פתוח
 דרך קיימת/מאושרת/חניה
 דרך מוצעת/הרחבת דרך/חניה
 מס' הדרך
 מרווח בניה צדדי מינימלי
 רוחב הדרך
 גבול גוש
 גבול חלקה קיימת
 גבול חלקה מוצעת
 מס' גוש קיים
 מס' חלקה קיימת
 מס' מגרש מוצע בתוכנית
 קו בנין

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
60.7	22.1 ד'	מגורים א'
9.3	3.4 ד'	שטח ציבורי פתוח
6.3	2.3 ד'	שטח מבני ציבור
23.7	8.6 ד'	דרכים
100%	36.4 ד'	סה"כ

2.3 פירוש מולחים:

- גובה הבניה: הגובה ימדד בכל נקודה של המבנה אנכית ביחס לפני הקרקע הסופיים הסמוכים למבנה.
- מס. הקומות: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התוכנית תספר במנין הקומות כולל קומת עלית גג ומרתף.
- מבנה לחנית רכב: סככת רכב או חניה חצובה ומקורה לפי הנחיות נספח הבינוי.
- הועדה: הועדה המקומית הממונה על ישום חוק התכנון והבניה לשטח תוכנית זו.

2.4 שטחי בניה מותרים: שטח בניה מכסימלי ליחידת דיור יהיה ע"פ המפורט בפרק 6.

פ ר ק מ ס 3

תקנות כלליות

הוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה.

3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:-

- 3.1.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית. כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.1.2 אמצעות רדיו וטלביזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות. בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.
- 3.1.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז. לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.1.4 ניקוז מי גשם. צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.1.5 מסתורי כביסה. במידה של תלית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה ובכל אופן תאסר הקמת מתקני תלית כביסה בחזית הרחוב ועל הגגות.
- 3.1.6 ש י ל ו א: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לניהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.1.7 תכנון ופיתוח המגרש. לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתלית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

- 3.1.8 ציפוי חוץ . בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה ובלבד שיהיו מחומר רחיק.
- 3.1.9 גגות . הבתים יקורו בגגות משופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 60% . כוון שיפועם העיקרי של גגות הרעפים יהיה עם כוון הטופוגרפיה.
- 3.1.10 קירות מפרידים בין מגרשים . יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה. גובה הקיר יקבע 1.2 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים או בהסכמה בין השכנים.
- 3.1.11 תעודת גמר . תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.
- 3.1.12 קוי מים וביוב בתוך המגרשים . היוזם יהיה רשאי להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1.5 מ' מגבול המגרש.
- 3.1.13 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים . תשמר זכות אחזקת קוי מים, ביוב וכל קוי תשתית ציבורית.
- 3.1.14 פינוי אשפה . יעשה במכולות אשפה בגודל ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 3.1.15 קומות עמודים מפולשות . תאסר בנית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- 3.1.16 מבנה חניה וגשרונים . החניה בתוך המבנה תחושב באחוזי הבניה המותרים במבנה. תאסר בנית מבני עזר מחוץ למבנה למעט סככת חניה בשטח עד 25 מ"ר. החניה מחוץ למבנה תחושב באחוזי הבניה ותבנה בקו הרחוב. רוחב החניה המכסימלי לדרך יהיה 5 מ' ובמגרשים הנמוכים מן הדרך יותר גשר גישה ברוחב מכסימלי של 1.5 מ'.
- 3.1.17 נטיעות . יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להוות מסתור נוף ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.

פ ר ק מ ס 4

איזורים ותכליות

4.1 מגורים א'

ישמש לבניות בתים חד משפחתיים בבניה עצמית בשיטת "בנה ביוקר" במגרשים תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.

4.2 שטח מבני ציבור

יותר השימושים הבאים:-
- גני ילדים ומעונות יום.
- תחנת טיפול באם ובילד.
- בתי כנסת ומקוואות.
- מועדוני כושר ומבוגרים.
כל המטרות המוגדרות לכך ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

4.3 שטח ציבורי פתוח

ישמש לפעילות נופש ופנאי לפי הפירוט:-
- נטיעות וגנים.
- דרכים להולכי רגל כולל מעבר שירות לרכב המשמש לתחזוקת האיזור.
- מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות הללו.
- מתקנים הנדסיים.

4.4 דרכים וחניות

דרכים וחניות יבנו לפי תקן משרד התחבורה. החניות למגורים בתחום המגרשים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות כלי רכב והעברת שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון קוי חשמל, אספקת מים, ביוב, גז טלפון וניקוז, לשנת תאורה ונטיעות.

4.5 איזור חקלאי

בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין ליצור חלקאי של האדמה ע"פ הנחיות משרד הפנים ומשרד החקלאות.

פיתוח תשתית והנחיות כלליות

5.1 מים : מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.

בוב : חיבור לרשת איזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית ומינהלת הכנרת.

ניקוז : ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר.

חשמל : יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל תהיה בקוים עיליים וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקוים תת קרקעיים ותהיה כפופה לתקנות חברת החשמל.

- בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר. קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

- בקו מתח נמוך מתיל קיצוני של קו קיים - 2.0 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו מתיל קיצוני של קו קיים. - 5.0 מ'
- בקו מתח עליון 110-150 ק"ו מתיל קיצוני של קו קיים. - 9.5 מ'

- אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק עד 2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל.

טלויזית כבלים : תעשה הכנה לרשת טלויזית כבלים.

קוי טלפון ואתקשורת: יעשו במערכת תת קרקעית.

הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחומי התוכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם מועצה מקומית כנרת בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

חלוקה חדשה : עם אישור התכנית תוגש תוכנית חלוקה חדשה לגבי כלל השטח כנדרש על פי סעיף 125 לחוק התיכנון והבניה.

טבלת שטחים

חגרה	שטח (מ"ר)	חגרה	שטח (מ"ר)	חגרה	שטח (מ"ר)
1	806.7	12	791.9	23	806.0
2	848.4	13	792.1	24	867.7
3	779.2	14	846.0	25	869.2
4	765.0	16	937.9	26	829.4
5	745.9	16	867.4	27	759.0
6	770.6	17	923.8	28	758.9
7	762.1	18	788.6	29	759.1
8	781.4	19	823.7	A	2445.0
9	765.0	20	744.8	B	1861.3
10	788.8	21	746.5	C	180.1
11	792.0	22	746.7		

236
450

נמדד ע"י א. לבנון - מודד מוסתר

רשיון מס' 503

לא לצדקי רישום



הנחיות בניה בתוכנית

6.1 טבלת יעודים וזכויות בניה בתשריט

אחוזי בניה מותרים	מרווחי בניה מינימליים			מס. קומות וגובה מכסימלי	שטח מגרש מינימלי	יעוד השטח
	אחורי	צדדי	חזית לרחוב			
35 סה"כ ולא יותר מ-25 בקומת הקרקע	4	3מ', 5מ' ע"פ הנחיות תוכנית הבינוי	5	2 קומות 8 מ'	700 מ"ר	מגורים א'
60 סה"כ אך לא יותר מ-40 בקומת הקרקע	4	4	5	2 קומות 8 מ'	700 מ"ר	שטח למבני ציבור
					כמוצע בתכנית	שטח ציבורי פתוח

* פירוט גבהים לפי מספר קומות : גובה מכסימלי לקומה אחת - 5 מ' גובה מכסימלי לשתי קומות - 8 מ'

** מרווחי בניה: במקרה של סתירה בין הנחיות מרווחי הבניה בטבלת היעודים וזכויות הבניה בתשריט לבין נספח הבינוי יועדף נספח בינוי.

בעל הקרקע

יוזם התוכנית

מועצה מקומית
כנרת

עורך התוכנית
רנן סרג'ין דן - אדריכל
23904
רח. הציפורן 66
נצרת
065-52185
31.12.89

ח ו ת מ ת

ח ו ת מ ת

ח ו ת מ ת

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות.

התמיכתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם התכנית או לשלל כלל ענין אחר בשטח הנתמכת כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עיננו וסגור מתאים ביוזם הין התמיכתנו זו באה במקום הסכמת כלל רשות בשטח הנדון, ואין לה רשות מוסמכת לפי כל

מועצה מקומית כנרת

אנחנו
סגור מנהל המחוז בפועל

הכרת או הנדאה

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והפניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6694

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 8.4.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

6694
הודעה על אישור תכנית מס. 3936
פורסמה בפקודת הפרסומים מס. 328
ביום 25.10.91