

הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגליל המזרחי

מועצה מקומית כנרת

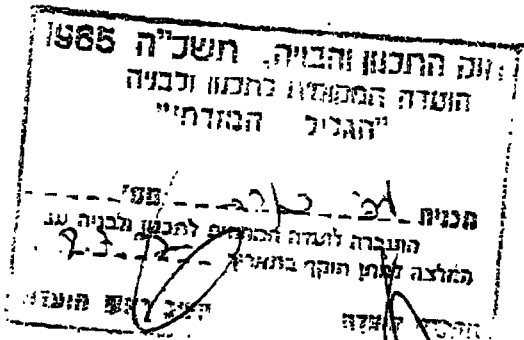
תוכנית מס. 7396

שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג' / 396

יוזם : משרד הבינוי והשיכון ומ.מ. כנרת

עורך התוכנית : רמר ס. דן - אדריכל  
רחוב הציפורן 6 א'  
נצרת עלית  
טלפון: 06-552185

מתארכנרת  
פבר. 1993



פרק מס' 1כ ל ל י

תוכנית מס. 7396  
שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' ג' 396/

1.1 מקום התוכנית:

מחוז	:	הצפון
נפה	:	כנרת
המקום	:	מ.מ. כנרת
חלקי גושים	:	15308
חלקי חלקות	:	188 .120 .98 .95

1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט ק"מ 1:1250 ומחוראות התוכנית.

1.4 יוזם התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון ומועצה מקומית כנרת.

1.5 בעל הפרקע:

מנהל הפרקעי ישראל ואחרים.

1.6 עורך התוכנית:

רמר ס. דן - אדריכל  
ינון מהנדסים - תשתית ופיתוח

1.7 שטח התוכנית

כ- 16 דונם.

1.8 מטרת התוכנית:

- הרחבת שטח הישוב ע"י תכנון ופיתוח שכונת מגורים כהשלמה לשכונה סמוכה מתוכננת.

- התווית דרכים חדשות בתיאום עם המערכת הקיימת ותאמורה להשתלב במערכת הדרכים העתידית.

- 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 ולהוראותיה והתשריט.

פרק 2.0הנדרות ושטחי התוכנית2.1 ציונים בתשריט

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו כחול מקווקו	גבול התוכנית מאושרת/מופקדת
צבוע כחום	איזור מגורים א'
צבוע חכלת	איזור מגורים ב'
צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת/חניה
צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך/חניה
קווים אלכסוניים אדומים ע"ג	דרך לביטול
גבול הדרך	מס' הדרך
ברבע העליון של העיגול	מרווח בניה צדדי מינימלי
ברבעים הצדדיים של העיגול	רוחב הדרך
ברבע התחתון של העיגול	גבול גוש
קו משונך	גבול חלקה קיימת
קו דק מקווקו	גבול חלקה מוצעת
קו רצוף דק	מס' גוש קיים
מספר בספרות גדולות בתשריט	מס' חלקה קיימת
מספר בספרות קטנות בתשריט	מס' מגרש מוצע בתוכנית
מספר מוקף עיגול בתשריט	קו בנין
קו מרוסק צבוע סגול	קו טלפון
קווים מרוסקים ונקודות לסירוגין	
באדום	

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
38.-	6.1	מגורים א'
17.-	2.7	שטח ציבורי פתוח
26.-	4.2	מגורים ב'
19.-	3.-	דרכים
100%	16.-	סה"כ

2.3 פירוש מונחים:

- גובה הבניה: הגובה ימדד בכל נקודה של המבנה אנכית ביחס לפני הקרקע הסופיים הסמוכים למבנה.
- מס. קומות: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התוכנית תספר במנין הקומות. כולל קומת עליה בג ומרתף.
- מבנה לחנית רכב: סכנת רכב או חניה תצובה ומקורה לפי הנחיות התוכנית.
- הוועדה: הוועדה המקומית הממונה על יישום 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 3תקנות כלליותהוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה.

3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתו 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 אנטנות 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 ונז: לא יועברו על תקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.1.4 ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בחוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.1.5 מסתורי כביסה: יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה.
- 3.1.6 ש י ל ו ט: כל יחידה מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.1.7 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשה 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 לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתו 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.
- 3.1.9 ג ג ו ת: הבתים יקורו בגגות משופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 60%. כיוון 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.

## 5

- 3.1.11 תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר. יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניה כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, תשמיט וטלפון.
- 3.1.12 קוי מים וביוב בתוך המגרשים. המועצה תהיה רשאית 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<sup>1</sup> פינוי אשפה. יעשה ע"פ דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 3.1.15 קומות עמודים מפולשות. תאסר בנית קומח עמודים מפולשת וכל המסדים הייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- 3.1.16 מבנה חניה ובשרונים. החניה בתוך המבנה תחושב באחוזי הבניה המותרים במבנה. תאסר בנית מבני עזר מחוץ למבנה באיזור מגורים ב' למעט סככת חניה בשטח עד 25 מ"ר. החניה מחוץ למבנה לא 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 מבנים חקלאיים. באיזור מגורים א' יותר מבנה חקלאי בשטח מכסימלי של 100 מ"ר למגרש. המבנה ישמש לאחסון כלים חקלאיים ותוצרת חקלאית בלבד. המועצה מקומית תהיה רשאית לפקח על השימוש בחומרים אשר יאוחסנו כדי למנוע מטרד למבנים הסמוכים.
- מתוך דאגה לחזות הסביבה, הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות על חומרי בניה מתאימים.
- מבנים אלו ישמרו על מרווחי הבניה המותרים בתוכנית ולא יקטן מרחקם מ-6 מ' לבית המגורים במגרש בו ניצבים.
- גובה מכסימלי לבניה 5 מ'.
- 3.1.18 נטיעות. יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להיות מסתור נוף ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.
- 3.1.19 בניה בקרבת קוי טלפון. תיעשה בהתאם לתקנות "בזק".

6

פ ר ק מ ס . 4איזורים ותכליות4.1 מגורים א'. ב'

ישמש לבניית בתים חד משפחתיים.  
נכל המגרש תותר בניית יחידת מגורים אחת בלבד.

4.2 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 ולאכסון של הרשות המקומית.

4.3 דרכים וחניות

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

פ ר ק מ ס . 5פיתוח תשתית והנחיות כלליות

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

ביוב : חיבור לרשת איזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות בהנחית הרשות המקומית ובאישור מנהלח הכנרת.

ניקוז : ניקוז מי גשם יהיה ע"י הלחול, 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 לתכנות חברת החשמל.

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

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

7

טלויזית כבלים: תעשה הכנה לרשת טלויזית כבלים.

קוי טלפון ותקשורת: 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 מהוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

חלוקה: המגרשים ירשמו כחוק. יותרו מגרשים ע"פ גודל מינימלי הרשום בפרק 6.

מיקלוט: המקלטים יבנו ע"פ הנחיות הג"א.

פ ר ק מ ס 6

טבלת יעודים וזכויות בניה

יעוד השטח	שטח מגרש מינימלי	מס. קומות וגובה מכסימלי	מרווחי בניה מינימליים			אחוזי בניה מותרים
			חזית לרחוב	צדדי	אחורי	
מגורים א'	750 מ"ר	2 קומות 8 מ'	5 מ'	4 מ'	4 מ'	35 סה"כ ולא יותר מ-25 בקומת הקרקע
מבנים חקלאיים *	750 מ"ר	1 קומה 5 מ'	5 מ'	4 מ'	4 מ'	100 מ"ר
מגורים ב'	600 מ"ר	2 קומות 8 מ'	5 מ'	4 מ'	4 מ'	30 סה"כ לא יותר מ-20 בקומת הקרקע
שטח ציבורי פתוח	כמוצע בתוכנית					

פירוט הגבהים לפי מספר קומות: גובה מכסימלי לקומת מגורים אחת - 5 מ'.  
גובה מכסימלי לשתי קומות מגורים - 8 מ'.

\* פירוט זכויות למבנים חקלאיים המותרים באיזור זה ראה סעיף 3.1.17.

*מדינת ישראל*  
*מס' 23905*

ח ת י מ ה

ע י ר ד ה ת ו כ נ י ת :

*מדינת ישראל*  
 מועצה מקומית  
 כ י נ ר ת

ח ת י מ ה

י ו ז מ ה ת ו כ נ י ת :

ח ת י מ ה

ב ע ל ה ק ר ק ע :

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית. המבוא שבו הורה מתואמת עם  
 רשות המבחן המוסמכת.  
 חתימתו וזכה לטובי המבחן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס  
 התמכרות או לזכויות אחרות. אין זכות בשטח התכנית כל עוד לא נעשה השטח  
 ונתחם כחוק הניגוד ממצבם כיום. אין התמכרות או זכות במקום  
 המסבית כל זמן זכות בשטח הגדול. אין כל רשות מוסמכת לזכויות כל  
 תורה ישימי כל דבר.  
 ליתר זכר, טעם מועדף בה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם  
 כזה, ייתכן שיהיה ניתן להגיש ערר או תביעה או הודאה  
 בעזרת הסכם המסחר ו/או ויתור על זכויותי למטעם בגלל הפרדת ע"י  
 מי שרשם בהתאם על פניו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות  
 אחרת העומדת לנו מזה הסכם באזור זה. כל דבר אחר העומד  
 עליהם או דבר מוקדם כגון תכנית.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחתמת



משרד הפנים מהוז צפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ז-1965  
 אישור תכנית מס. 1396  
 הודעה המהותית לתכנון ולבניה התליטה  
 ביום 25.93 לאשר את התכנית.  
 \_\_\_\_\_  
 סמנכ"ל לתכנון      ק"ר התשלום המקומית

הודעה על אישור תכנית מס. 1396  
 מרסמה בלקוט הפרטונים מס. 486  
19/6 19/6 19/6