

200381

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מרום הגליל"

מחוז הצפון

תכנית מס' 7587/ג
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החלצה להפקדה בתאריך 19.9.91
יושב ראש הועדה
מזכ"ל הועדה

מ ר ש ב ט פ ח ד ת

תוכנית לחלוקה חדשה של מגרשים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מרום הגליל

ת כ נ י ת מ פ ו ר ט ת מ ס ' 7 5 8 7 / ג
ש י נ ו י ל ת כ נ י ת מ פ ו ר ט ת מ ס ' 4 2 9 0 / ג

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 7587/ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
היום 19.9.91 לאשר את התכנית.
סמוכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

המגיש: משרד הבינוי והשיכון

יוני 1991

הודעה על אישור תכנית מס' 7587/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

פרק א' - כללי

1. שם:
תוכנית זו נקראת "תוכנית לחלוקה חדשה של מגרשים במושב טפחות". להלן התכנית.
2. האיתור:
המושב נמצא על גבעת טפחות כ- 2 ק"מ דרום מזרח מכפר מע"ר בנ.צ 1897 2523. הישוב מתוכנן ל-205 משפחות בשלב פיתוח מלא. מתוכם 67 יח"ד במסגרת תוכנית מפורטת 4290 ו-138 יח"ד במסגרת התוכנית לחלוקה חדשה.
3. גבול התוכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. התשריט:
התשריט בק.מ 1:1000 המצורף לתקנון זה, יהווה חלק בלתי נפרד ממנו בכל העיניינים הכלולים בתקנון.
5. חלות התוכנית:
התוכנית חלה על חלקי חלקות מס' 1, 2, 4, 10, 11 בגוש מספר 15618.
6. שטח התוכנית:
95.1 דונם
7. יוזמי התוכנית:
המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים - משהב"ש, צפת
8. עורכי התוכנית:
חנוך שפירא אדריכלים - כרמיאל
9. בעלי הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית
10. המודד:
חברה לפוטוגומטריה והנדסה בע"מ - 15.5.77

פרק ב'

1. מטרת התוכנית:

- א. הגדלת מס' המיגרשים המיועדים לבניה ע"י ההקטנת שיטחם. (במגרש שהיה מיועד לבניית 2 יח"ד יבנו 3 יח"ד).
- ב. קביעת הוראות בניה המסדירות את בניית מבני המגורים.

2. כפיפות ויחס

לתוכניות אחרות: מס' 4290, יכריעו הוראות תוכנית זו. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכנית מס' 4290.

פרק ג': פירוש מונחים והגדרות:

1. כללי:

פירוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו כמפורט אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרות פירוש מונחים:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על תיקונו ועל התקנות שניקבעו לפיו, לרבות בדבר הכנת תשריטים.

התוכנית: תוכנית מס' א / 7587 כולל תשריט ותקנון.

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל.

אזור: שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע, בקו או ע"י סימני היכר אחרים, בין אם באחד מהם ובין בצירופיהם, לפי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שכאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתוכנית.

קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל כל הכלול במונח דרך.

מהנדס הועדה כל אדם שהמהנדס יעביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

מהנדס:
=====

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כוח, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

בעלים:
=====

פרק ד' - הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדת המשנה ולועדה המקומית כל חומר רלקע, סקרים ופירוט תוכניות לשם דיון בתוכניות בינוי או בתוכניות ביצוע. כמו כן, יכולה ועדת המשנה המיוחדת לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא, כל מסמך או חומר הנוגע לביצוע העבודה. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ה' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית:

באחוזים	שטח בדונם		
72.56	69.-	-	אזור מגורים א'
7.89	7.50	-	שטח ציבורי פתוח
12.74	12.12	-	דרך קיימת
6.81	6.48	-	דרך מתוכננת
-----	-----		
100.00%	95.10		סה"כ

רשימת הסימונים בתוכנית:

קו כחול	-	גבול התכנית
שטח צבוע בצבע צהוב	-	אזור מגורים א'
שטח צבוע בצבע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בצבע חום	-	דרך קיימת
שטח צבוע בצבע אדום	-	דרך מתוכננת
קו ועליו משולשים	-	סימון גוש
קו מקוטע	-	סימון חלקה ומספר ישנים
קו מלא בצבע התוכנית ומעליו מספר בתוך עיגול	-	סימון מגרש ישן
קו מלא בצבע התוכנית ומעליו מספר בתוך עיגול כפ	-	סימון מגרש חדש
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	-	מס' הדרך
ספרה שחורה ברבע הימני והשמאלי של העיגול	-	קו בנין מינימלי
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול	-	רוחב הדרך

פרק ו' - תנאים מיוחדים:

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

פרק ז' - רשימת תכליות ושימושים:

1. כללי:
 א. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתוכנית מאושרת.
 ב. לגבי כל אזור תכנון יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, והגישות, הנחת קוי חשמל, מיס, ביוב, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

2. אזור מגורים:
 אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד. מותר יהיה לכלול בו מיבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך.

3. שטח ציבורי פתוח:
 1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
 2. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
 3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
 4. שטחים למקלטים.

4. שטחים לדרכים:
 דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים. רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

5. טבלת זכויות והגבלות בניה

קוי בניה			% בניה				גובה בקומות	גובה בניה במ'	שטח מגרש מינמלי	שם האזור
אחורי	קדמי	צידי	סה"כ % בניה	שטחים עיקריים	לשטחי שרות	לכסוי קרקע				
5	5 *4	4 *3	50	40	10 *2	40	2	*1	450	מגורים א'

- *1 גובה בניה במ' למבנה בעל גג שטוח 6.5 מ' מגובה קרקע טבעית במרכז המגרש.
 גובה בניה במ' למבנה בעל גג משופע 8.0 מ' מגובה קרקע טבעית במרכז המגרש.
 *2 תותר חניה מקורה בקו בניה אפס וכן מחסן בשטח שלא עולה על 6 מ"ר. החניה והמחסן נכללים באחוזי הבניה המותרים.
 *3 לא תותר בניה בקיר משותף או בקו בניה אפס.
 *4 ניתן יהיה לקרות בקירוי קל את הרחבה שלפני חדר האורחים בשטח של עד 12.0 מ"ר. קירוי זה לא יכלל באחוזי הבניה ולא יהיה מוגבל בקו בניה. הכל בתאום ובאישור מהנדס המועצה האזורית.

א"י זנילן
 14395

פרק ח' - עיצוב אדריכלי של המבנים

1. לא יותקנו צינורות מים, ביוב, חשמל, טלפון או גז על הקירות החיצוניים של המבנים.
2. לא תותר תוספת לבניינים אלא בתנאי שזו תתכצע בהתאם לתכנית אשר תוגש לרשות המקומית ותאושר על ידה.
3. דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפועי גג הרעפים או במסתור אשר יסתיר אותם מהסובב אותם. קולטי השמש ימוקמו על שיפוע דרומי של הגג ובמידה ולא ימצא כזה, ימוקמו במסגרת מיסתור. על הפתרון האדריכלי של המתקן הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה של המבנה.
4. מיקום אנטנות רדיו וטלביזיה, מזגנים וארובות יהיו חלק מתכנית ההגשה ויקבל את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
5. לא תותר הקמת מוסכים פרטיים, מבני עזר, פינות אשפה וגז אלא כחלק ממערך פיתוח החצר ויהיו במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
6. מתקנים מרכזיים לחימום בדלק נוזלי או בגז יהיו חלק מהפיתוח הכולל ויקבלו את אישור אגד ערים לכיבוי אש והועדה המקומית לתכנון ובניה.

פרק ט' - נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לאחר שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א', ואחרי שעברה תקופת ההמתנה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק י' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב. אין להקים על קרקע זאת בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודה לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת זו או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב:

כל הבינינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית בהתאם לתוכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ותהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. ניתן יהיה להעביר קוי ביוב בתוך המגרשים הפרטיים במסגרת של עד 1.00 מ' מקו המגרש.

5. מים:

מרשת הספקת המים של המושב. הכל בהתאם לתוכנית אשר תאושר ע"י המועצה האזורית. ניתן יהיה להעביר קוי מים בתוך המגרשים הפרטיים במסגרת של עד 1.00 מ' מקו המגרש.

6. פינוי אשפה:

מקו הסילוק במיזבלה של מע"ר.

7. תיאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר.

פרק יא' - שונות

אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה.
מקו אנכי משוך אל הקרע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה
ברשת מתח נמוך 2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
בקו מתח עליון 150-100 ק"ו 9.5 מטרים

2. אין לבנות בניינים מעל כבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3. הזנת חשמל למגרשים האחוריים דרך דרכי הגישה הפנימיות.

4. חניה - תהיה על פי תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983".

5. היטל השבחה - יגבה חוק.

6. מקלטים - חדרים מוגנים

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע או חדרים מוגנים לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית.

7. חלוקה חדשה - רישום

תכנית לצורכי רישום מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התכנית באזורי המגורים תוגש ע"י מגיש הבקשה לאישור הועדה המחוזית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

8. חתימות

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ
ת.ד. 90, כרמיאל 21101
טל/פקס. 04-9985965, 04-9981217

המתכנן

היוזם

בעלי הקרקע

המבצע