

8

מ ח ו ז ה צ פ ו נ

הוגש לאשרר לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
תכנית מספר ג/במ/87
משמר הירדן - שכונה מזרחית
שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/1632 וקתכנית מפורטת משצ/65

פרק א' - כללי

(1) השם והתחולה:

תכנית זו תקרא תכנית מספר ג/במ/87 משמר הירדן - שכונה
מזרחית ותחול על השטחים הכלולים בתחום המותחם בקו כחול בתשריט
המצורף תקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(2) היחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מתייחסת לתכנית המתאר למרחב תכנון מקומי גליל עליון,
ותכנית משצ/65. עם אשרר תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל
תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה, על פי סעיף 4 בחוק הליכי
תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

(3) המקום:

מ ח ו ז	:	הצפון
נ ס ה	:	צפח
מועצה אזורית	:	מבואות הרמון
חלקי גושים	:	13830 חלקי חלקה 1, 3
	:	13832 חלקי חלקה 13, 14, 15

(4) גבולות התכנית:

הגבולות מסומנים בקו כחול בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

(5) יזום התכנית:

משרד הבינוי והשכון מנהל לבניה כפרית וישובים חדשים.

(6) בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

(7) מסמכי התכנית:

תקנון מודפס הכולל 13 (שלושה עשר) עמודים, ותשריט הכולל חרשים
סביבה (1:20000) מצב קיים (1:2500) ומצב מוצע (1:1250).

(8) עורך התכנית:

מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ.

(9) שטח התכנית:

192.05 דונם.

(10) מטרת התכנית:

התווית כבישים, חלוקה למגרשי מגורים מיוחדים, תזירות לשטחי צבור ומסחר, תזירות ותעשייה.

(11) מספר יחידות דיור, 212 יחידות דיור.

פרק ב' - פרשנות

(1) הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.
לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהיה משמעות שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, התקנות על פיו שהן בתוקף וכן בתקונים לחוק ולתקנות שיכנסו לתוקפם מזמן לזמן, וכן בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

(2) הגדרות למונחים:

למונחים להלן תהיה משמעות הנקובה בציטוט:

2.1 מגרש

שטח מתוכנן בגבולות התשריט שגודלו המינמלי נקבע בתכנית לפי יעודו.

2.2 גובה

אורך הקו האנכי שבין מפלס הקרקע הגבוהה ביותר הגובל בבניין ובין המפלס העליון של תקרת הגג.

2.3 מתקנים הנדסיים

קרי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, מתקני אגירה למים.

2.4 איזור

שטח המסומן בתשריט בצבע קווקוו או בקו תחום, בין אחד מהם ובין בעירופיהם, לציון סוג ואופן השימוש בקרקע ובבניינים המותר באותו איזור בהתאם לתכנית זו.

2.5 תחילת בניה

תחילת בניה תחשב:

א. תוך שנתיים מסיום כל התשתיות הכוללות פריצת דרכים, ביוב ומים.

ב. תוך שנתיים מסיום 50% מיסודות הבניה למגורים.

ציונים בתשריט: לסמנים בתשריט המפורטים להלן תהיה (3)

משמעות כנקוב בצידס.

מס	הציון	פרוט הציון
.1	קו כחול	גבול התכנית.
.2	קו ועליו משולשים	גבול גוש.
.3	קו מלא בצבע העתקה סוגר שטח ובתוכו מספר	גבול מגרש מוצע ומספרו
.4	קו נקודה	ציר כביש.
.5	עגול ובתוכו מספרים:	
	א. מספר עליון	מספר דרך
	ב. מספר תחתון	רוחב דרך
	ג. מספר צדדי	קו בנין
.6	שטח צבוע חום	דרך קיימת.
.7	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת.
.8	שטח צבוע פסים ירוקים ואדומים	דרך משולבת.
.9	קוים אדומים אלכסוניים	דרך לבטול.
.10	שטח צבוע פסים חומים ירוקים לסרוגין	אזור למבני צבור בתוך ש.צ.פ.
.11	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי.
.12	שטח צבוע צהוב עם מסגרת חומה	אזור תירות ונופש.
.13	שטח צבוע בכתום	אזור מגורים מיוחד.
.14	שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
.15	שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח. ש.צ.פ.

פרק ג' - תקנות כלליות:

(1) שמוש בקרקע ובבניינים:

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לדאגת המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין בהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

(2) רשימת תכליות הנחיות והגבלות בניה:

2.1 דרכים:

שטח צבוע חום או אדום, ישמש לכבישים, מדרכות, חניה, נטיעות, ניקוז ותיעול וכל השרותים הצבוריים עליהם או תת קרקעיים.

2.1.1 בקשה לסלילת דרך

(א) בקשה להיתר סלילת דרך תכלול את הפרטים הבאים:

1. תרשים סביבה.
2. רוחב הדרך המאושרת על פי תכנית זו.
3. תכנית ניקוז (כולל פתרון למגרשים גובלים).

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לפי ראות עינה, לדרוש ממגישי הבקשה הפרטים הבאים או חלק מהם:

1. חתכי רוחב אופייניים.
2. חתך לאורך (כולל פתרון למגרשים גובלים).
3. מבנה דרך ועובי השכבות.
4. תנועה א' - תכנית פיזית המראה: מצב קיים, מוצע, הריסות והעברות של מבנים קיימים, מידות המסעה, מדרכות, שוליים תעלות ניקוז, רדיוסים בעקומות, קו גובה מתוכננים, חתכים לרוחב בנקודות קריטיות או לפי דרישת המהנדס.
5. תנועה ב' - תכנית תנועה שתכלול סימון בצבע של המסעה, תמרוקים, הסדרי תנועה בקטעים ובצמתים.
6. שלבי הביצוע.

2.1.2 רוחב וקרי בניה של דרכים:

רוחב של דרכים וקרי הבניה מהן יהיו כמסומן בתשריט.

2.1.3 שדה ראיה:

על אף כל האמור בתכנית זו, תהא סמכות לוועדה המקומית להימנע מלתת היתר בניה או לתת בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים כדי להבטיח שדה ראיה מירבי לצורך בטיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל.

2.1.4 הפקעה ורישום דרכים מקומיות:

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתכנית זו, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור.

2.1.5 חנייה:

שטחים לחנייה בתחום התכנית יובטחו לפי תקן משרד התחבורה, ולפחות מקום חניה אחד בתחום המגרשים לכל יחידת דיור. בשטח מסחרי לפחות מקום חניה אחד לכל 25 מ"ר בניה ומקום חניה למשאית אחד. אזור מלונאות לפחות מקום חניה לכל ארבעה חדרי שינה. ולאטובוס לכל 100 חדר.

2.2 מבני צבור משולבים בש.צ.פ.

(צבוע בפסים חום וירוק לסרוגין)

מגרש משולב למבני צבור ופארק מיועד למוסדות חינוך, גן ילדים ו/או מעון יום. מוסדות חנוך יסודי ויתר מבני הצבור לשרות השכונה מאותרים מחוץ לתחום השכונה. לשטח זה תוכן תכנית בינוי כאמור בסעיף 2.11.2

2.3 תיירות ונופש:

(צבוע בתשריט צהוב עם מסגרת חומה)

בשטח המיועד לתיירות ונופש תותר הקמת מלון דירות, כפר נופש, מוטל ובתי מלון על כל מתקני הבידור, בלוי וספורט הדרושים להם, כמו כן תותר הקמת מתקנים מסחריים הקשורים בענף התיירות. לאזור התיירות תוכן תכנית בינוי עפ"י ההנחיות בסעיף 2.10.

2.4 'אזור מגורים:

(צבוע בתשריט בכחום)

בשטח המיועד לאזור מגורים תותר הקמת מבני מגורים חד משפחתיים. שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-400 מ'.

הנחיות לבניי אזור המגורים:

2.4.1 במגרש למגורים תותר הקמת בית בודד בהתאם למפורט בסעיף 2.11.1.

תותר בנית מוסך על קו בנין קדמי בתנאי שיוגש כחלק מבקשה להיתר של הבנין. שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר ולא יכלל באחוזי הבניה, אולם יכלל בשטח המגרש.

2.4.2 תותר הקמת בתיים דו משפחתיים ע"י בניה בשני מגרשים סמוכים על גבול המגרש. במקרה של בניה דו משפחתית כזו, יהיו קרי בניה צדדיים אפס. המגרש לכל יחידה בודדת של הבית הדו משפחתי יהיה עפ"י האמור בסעיף 2.4, 400 מ"ר מנימוס ולא יעלה על 1000 מ"ר. בנית מוסך כמו בסעיף 2.4.1.

2.5 שטח ציבורי פתוח:

(צבוע בתשריט ירוק)

בשטח ציבורי פתוח מותרים השימושים הבאים:
שבילים להולכי רגל, גנים, שטחי נופש, וספורט, מתקני שרותים הנדסיים ומקלטים

2.6 דרך משולבת:

(צבוע פסים אלכסוניים אדום ירוק)

תשמש לשבילים להולכי רגל ודרך גישה לרכב למגרשים. מהירות המסך והפיתוח, יבטיחו בטיחות הולכי הרגל.

2.7 שנת מסחרי:

(צבוע בתשריט באפור)

ישמש לחנויות שכונתיות, משרדים לבועלי מקצועות חפשיים, קליניקות לרופאים וכן שמושים עסקיים שלדעת הועדה המקומית אינם מהווים מטריד לשכנים.

2.11 טבלת הנחיות והגבלות לשמושים:

מס'	השמוש	סמון בתשורת	אחוזי בניה מותרים	גובה בניה מותר	מרווחים (מטר)			הערות והגבלות מיוחדות
					קדמי	צדדי	אחורי	
2.11.1	מגורים מיוחד	כתום	לא יעלה על 35% משטח המגרש בקומה, וסה"כ לא יעלה על 60% משטח המגרש	לא יעלה על 2 קומות וכן עלית גג מתחת לרעפים סה"כ 8.0 מטר	3.5	5.0	5.0	בהסכמת השכנים בצדדים אפס
2.11.2	מבני צבור משולבים בש.צ.פ	פסים ירוקים וחומים	לא יעלה ל 30% מכלל שטח המגרש	לא יעלה על 2 קומות וכן עלית גג מתחת לרעפים סה"כ 8.0 מטר	5.0	5.0	5.0	בשטח מבני צבור משולבים תותר הקמת מבני צבור בתנאי שתוכן תכנית בינוי שתכלול את כל השטח ושלב הגן שלו.
2.11.3	חילות ונופש	צהוב עם מסגרת חומה	לא יעלה ל 60% מכלל שטח המגרש	לא יעלה על 2 קומות וכן עלית גג מתחת לרעפים סה"כ 8.0 מטר	5.0	5.0	5.0	יש להכין תכנית בינוי כוללת לכל האזור, אשר תכלול הצבת המבנים גובהם ופתוח בשטח.

מס' מש"פ	שמוש	סמון בתשריט בניה מותרים	גובה בניה מותר	מרווחים (מטר)			הערות והגבלות מיוחדות
				קדמי	צדדי	אחורי	
2.11.4	שטח צבורי פתוח ש.צ.פ.	ירוק	לא תותר כל בניה פרט לאמור בסעיף 2.5				אין לעקור כל עץ נמוע גם שאינו מוגן בחוק אלא באשר הרשות המקומית.
2.11.5	דרך משולבת	פסיט ירוק אדום-דניים	לא תותר בניה				הפתוח יעשה בצורה שתבטיח נסיעה איטית של רכב.
2.11.6	שטח מסחרי	אפור	לא יעלה על 30% משטח המגרש	5.0	5.0	5.0	הבניה תהיה באופי כפרי עם גגות רעפים

שטחים המיועדים למבני צבור, שטח צבורי פתוח, ודרכים, יופקעו בהתאם לחוק התכנון תשכ"ה-1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים. וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור.

3. רשות והפקעות:

לא יותקנו כל מתקנים על גגות וקירות בנינים כגון: אנטנות טלוויזיה, דודי שמש, מזגנים, וכו', אלא אם כן נכללו בהיתר בניה והועדה אישרה אותם כחלק מההיתר הכללי.

4. מתקנים על בנינים:

בכל שטח התכנית לא תותר כל בנית בנין חדש, תוספת לבנין קיים או שנוי אלא אם כן יהיה רוב גג הבנין עשוי רעפים.

5. גגות רעפים:

לא תותר כל בניה, אלא אם כן אושר המקלט המוצע לה ע"י רשות המוסמכת לפי חוק הג"א, או קבל פטור מתאים ממקלט מרשות זו. אם תוגש בקשה להיתר המבוססת על מקלטים משותפים, יוקצו מגרשים מתאימים לכך באשור רשות הג"א מוסכמים וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

6. מקלטים:

לא תותר כל בניה, אלא אם כן אשרה הרשות המקומית לבניה המוצעת, כסוי ברשת הידרנטים ערים לכבוי אש.

7. כבוי אש:

שמוש חורג בקרקע ובנין אשר היה קיים בעת כניסת תכנית זו לתוקפה, או שנוצר כתוצאה מכניסת תכנית זו לתוקפה יותר בתנאים כמפורט בחוק רק עפ"י חוק התכנון והבניה.

8. שמושים חורגים:

9. שרותים:

אספקת מים בכל שטח התכנית היא מהרשת של הכפר, לא ינתן היתר בניה אלא אם הובטחה אספקת מים סדירה ואפשרות התקנת מד מים במקום המאפשר גישה נוחה לעובד הרשות המקומית.

9.1 אספקת מים:

הנקוד יהיה על ידי חלחול, נקוד טבעי ע"י תעלות על קרקעות או צנורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הנקוד. במידת הצורך תופקע קרקע המשמשת לנקוד וכן דרך הצמודה לה בהתאם לחוק הנקוד והגנה מפני שטפונות תשי"ח 1957.

9.2 נקוד מי השם:

9.3 ריכוז ופינוי אשפה:

רכוז ופינוי אשפה יעשה ע"י הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה אלא אם אשרה הרשות המקומית את מקום וצורת הפתרון של רכוז האשפה.

9.4 ב י ו ב:

הביוב יחובר לרשת של הכפר. תותר הנחת קוי ביוב בגבולות מגרשים פרטיים וצבוריים לפי חוק הרשויות המקומית (ביוב) תשכ"ב 1962.

9.5 אספקת חשמל:

אספקת חשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים עיליים או תת קרקעיים.

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מזה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל, הקצונו והקרוב ביותר לקווי 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 גבוה 100 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	9.50 מטרים
עד 150 ק"ו	

ב. אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק מ-2 מטר מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמלי תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

10. עבודות פתוח

א. הפתוח במגרשים לא יחרוג מגבולותיהם.

ב. גובה קירות תמך במגרשים ובשטחי הצבור לא יעלה על 2.0 (שני מטר).

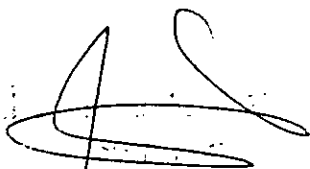
11. מבטת חלוקת השמחים:

השטח ב-%	השטח בדונם	יעוד השטח
8.1	15.1	אזור למבני צבור משולבים בש.צ.פ.
14.7	28.3	שטח צבורי פתוח (ש.צ.פ.)
3.9	7.65	אזור תיירות ונופש
51.0	98.0	אזור מגורים
1.8	3.6	אזור מסחרי
3.1	6.0	דרכים משולבות
17.4	33.4	דרכים
100.0	192.05	סה"כ

ח ת י מ ר ת : 11

11.1 בשם מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשכון



מנהל מקרקעי ישראל

11.2 בשם בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

11.3 בשם עורכי התכנית:

מ.ת.ל. - מרכז תכנון להגליל בע"מ

מ.ת.ל.
 מדנו תכנון להגליל בע"מ
 קריית שמונה 47.6
 טל. 067/40010

משרד הפנים מהווה המסמך
 חוק הליכי המסן לבניה (הוראת שעה) הנושין מס.
 87/א/מס.
 הודעה לבניה למצורם (מסמך) - 91-91
 החליטה מיום 11/5/87 לאשר את התכנית.
 מנהל שירות המבחן
 יו"ר הוועדה לבניה למצורם

הודעה על אישור תכנית מס. 87/א/מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום