

כ"פ

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ו - 1990

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

מרחב תיכנון מקומי גליל עליון

ת כ נ י ת מ ס פ ר ג/במ 296

שינוי לתוכנית מס' ג/במ/ 87

משמר הירדן - שכונה מזרחית

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : משרד הבינוי והשכון מנהל בניה כפרית וישובים חדשים
רח' ירושלים 43 צפת 13206 טל' 06 972903

עורכי התכנית : מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל - אדריכל דני קפלן.
כורזים ד.נ.חבל כורזים טל' 06 938767 פקס 06 934984

משרד הפנים מחוז הצפון

תאריך : 11 ספטמבר 1995

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ט 1990

אישור תכנית מס' ג/במ/ 296

הועדה לבניה למגורים (מס' ג/במ/ 87)

החליטה ביום 28.8.95 לאשר את התכנית.

מספר מסמך 729

2/..

הודעה על אישור תכנית מס' ג/במ/ 296
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

חוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה) התש"ו - 1990
הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תכנית מספר ג/במ 296

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/87

שכונה מזרחית - משמר הירדן

מחוז : ה צ פ ו ו

נפה : צפת

מקום : משמר הירדן

מועצה אזורית: מבואות חרמון.

13832	13830	גוש :
,15,14,13	,3 ,1	חלקי חלקה

שטח התכנית : כ-174.8 דונם (מדוד במדידה ממוחשבת.)

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

יזום התכנית : משרד הבנוי והשכון מנהל לבניה כפרית וישובים חדשים.

עורך התכנית : מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ.

11.9.95

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מספר ג/במ/296 שינוי לתכנית ג/במ/87 שכונה מזרחית במשמר הירדן.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 11 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית), תשריט הערוך ב קנ. מ. 1:1250, 1:2500 (להלן התשריט).
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית
4. שטח התכנית ויחידות דיור:
כ - 174.8 דונס, (במדידה ממוחשבת) 173 יחידות דיור.
5. מקום התכנית:
מצדו המזרחי של המושב משמר הירדן.
6. מטרת התכנית:
 1. שינוי יעוד ממגורים א, למגורים ב.
 2. שינוי יעוד מקרקע חקלאי לש.צ.פ וחלקי לאזור מגורים ב.
 3. שינוי יעוד מאזור משולב - מבני ציבור עם ש.צ.פ. למגורים א.
 4. שינוי התווית כבישים קיימים, וקביעת מערכת דרכים.
7. כפיפות ויחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/במ/87 שבתוקף, והוראותיה עדיפות לכל האמור בתכניות קודמות.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שימושים בקרקע ובמבנים:

לא ינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

10. ציונים בתשריט:

- | | | |
|---|---|-------|
| גבול התכנית | קו כחול | 1. |
| גבול ג/כמ 87 | קו כחול מרוסק | 2. |
| גבול גוש | קו בצבע העתקה ועליו משולשים. | 3. |
| גבול חלקה קיימת ומספרה. | קו מרוסק בצבע העתקה סוגר שטח ובתוכו מספר בעגול. | 4. |
| גבול מגרש מוצע. | קו בצבע העתקה סוגר שטח ובתוכו מספר. | 5. |
| שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.) | שטח צבוע ירוק | 6. |
| שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.) | שטח צבוע ירוק עם מסגרת ירוקה | 7. |
| שטחו משולב. (מבני ציבור משולבים בש.צ.פ.)
שטח למסחר | פסים ירוקים וחומים לסרוגין. | 8. |
| מגורים א | שטח צבוע אפור | 9. |
| מגורים ב | שטח צבוע כתום | 10. |
| שטח חקלאי | שטח צבוע תכלת | 11. |
| דרך קיימת או מאושרת. | פסים ירוקים אלכסוניים | 12. * |
| דרך מוצעת | שטח צבוע חום | 13. |
| דרך משולבת | שטח צבוע אדום | 14. |
| בטול דרך קיימת או מאושרת | פס ירוק אדום לסרוגין | 15. |
| | קוים אדומים אלכסוניים | 16. |
| | מספרים בעגול מסומן על הדרך: | 17. |
| מספר הדרך | מספר עליון | |
| רוחב הדרך | מספר תחתון | |
| קוי בנין לצד הדרך | מספרים צדדיים | |

11. רשימת התכליות:

- 11.1 שטח ציבורי ופרטי פתוח. (ירוק-ש.צ.פ, ירוק עם מסגרת ירוקה - ש.פ.פ.)

ישמש לצורך יעור, גנון, שבילים, מעבר קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקני טרנספורמציה, מתקני ספורט ומשחק. 5/..

- 11.2 שטח משולב (פסים ירוקים חומים אלכסוניים)
ישמש לאמור בסעיף 11.1 ובנוסף תותר בנית מבני צבוע לשכונה,
ובלבד שתוכן ותוגש תכנית בינוי לאתר כולו, אשר תכלול גם את
שימור ושיקום עמדת המגן שבשטח, שתהיה חלק מהגן הציבורי.
- 11.3 שטח למסחר (צבוע אפור).
ישמש לחנויות שכונתיות, משרדים לבעלי מקצוע חפשי, ולכל עסוק
מסחרי שלדעת הועדה המקומית אינו מהווה מטרד לסביבתו.
- 11.5 מגורים א (צבוע כתום)
תותר הקמת בתי מגורים חד משפחתיים על מגרש ששטחו המינימלי
לא יפחת מ-400 מ"ר.
- 11.6 מגורים ב (צבוע תכלת)
תותר הקמת בתים דו משפחתיים, ובתנאי ששטח מגרש מינימלי לא
יפחת מ-750 מ"ר.
- 11.7 דרכים (אדום, חום)
ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי
רגל, חניה, נטיעות, תעלות נקוז ומעבר לקווי מים, ביוב,
חשמל ותקשורת.
- 11.8 חניה (אדום. חום.)
יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים לרכב פרטי תפעולי
בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983
לא ינתן היתר אלא אם הובטחה חניה כנ"ל ועפ"י הנחיות הפתוח.
החניה לרכב פרטי, ולרכב תפעולי, כולל אזורי תמרון, פריקה
וטעינה, יהיו בתחום המגרש.

12. הנחיות הבנויה והפתוח

12.1 מגרשים למגורים א:

תותר בניה של בתים חד משפחתיים, על מגרש ששטחו לא יפחת
מארבע מאות מ"ר. ובהתאם לטבלת הגבלות הבניה. תותר הקמת
חניה מקורה על-ידי בנין קדמי ובתנאי שיוגש כחלק מהבקשה
להיתר בניה ובהתאם לסעיף 11.8 קו בנין צדי לחניה מקורה
מותר אפס.

12.2 מגרשים למגורים ב :

תותר בניה של בתים דו משפחתיים ובתנאי ששטח מגרש לא יפחת משבע מאות וחמישים מ"ר. במגרשים אלה תותר בנית שני מקומות חניה מקורים על קווי בנין אפס קדמי וצדדי, ובתנאי שיוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבניה בהתאם לטבלת הגבלות הבניה.

12.3 שטח משולב:

בשטח משולב לא תותר כל בניה אלא אם כן תוגש תכנית בינוי לכל השטח, אשר תכלול את הגנון, שיקום ושחזור אתר העמדה, כל מבני הצבור שיהיו משולבים בפארק, וכל התשתיות הדרושות. לא יקבעו אחוזי בניה, אלא בהתאם לתכנית הבינוי הנ"ל, אשר תאושר על ידי הועדה המקומית.

12.4 הוראות לפתוח ומתן היתרי בניה:

הגדרת תשתית עירונית - מכלול עבודות התשתית שהמועצה האזורית חייבת או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים, מדרכות, ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

היתר בניה - לא ינתן אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין, לגביהם נתבקש ההיתר, או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין, לגביהם נתבקש ההיתר, יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

בקשה להיתר תכלול את כל עבודות הפתוח במגרש לרבות שוליו החיצוניים, והקשר אל הכביש והמדרכה, באישור הועדה המקומית.

13. חלוקה הפקעות ורישום :

13.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט, והחלקות הישנות יבוטלו. תתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך, ע"י הועדה המקומית ובתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מהאמור בטבלת הגבלות הבניה וכל הוראות התכנית יחולו עליו.

13.2 הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב'.

14. בצוע התכנית:

תחילת בצוע התכנית תחשב: בתוך שלוש שנים וחצי מיום אשור התכנית, סיום כל התשתיות (מערכות דרכים מים, וביוב) ו-20% מיסודות הבניה למגורים.

15. טבלת זכויות והגבלות בניה - לפי תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי נבניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
שטח האזור (שטחים עקריים)	גודל מגרש (מ"ר)	קנין (1)	אחודי	צדדי	מעל מפלס בנייה	מתחת מפלס בנייה	שטחים עקריים	שטחי שירות	כסוי קרקע	ס"כ	קומות	מטרים
מגורים	400	5.0	5.0	3.0	35%		28%	7%	30%	35%	2	8.0
מגורים	750	5.0	5.0	3.0	43%		35%	8%	25%	43%	2	8.0
שטח חשולי	(4)	5.0	5.0	5.0	20%		18%	2%	15%	20%	2	8.0
מסחר	700	5.0	5.0	5.0	30%		25%	5%	20%	30%	2	8.0

הערות

- 1) מרווח קדמי יהיה כמסומן בתשריט.
- 2) ועדה מקומית רשאית ליישור העברת אחוזי בנייה אל מחמת למפלס בנייה כמקדים בהם הטופוגרפיה מאפשר זאת.
- 3) במסגרת תכנון להיתר בנייה רשאי המתכנן להעביר אחוזי בנייה בין עמודות 2,8-9 ובתנאי שלא יוחל מהדגום בעמודה 11.
- 4) כשטח חשולי לא ינתן היתר בנייה אלא על פי תכנית בנייה שתוגש לכל השטח המושלב.

16. הוראות כלליות:

16.1 שרותים:

16.1.1 אספקת מים:

אספקת המים בכל שטח התכנית היא מהרשת של הרשות המקומית. תובטח אספקת מים סדירה ואפשרות התקנת מד מים במקום מאושר המאפשר גישה נוחה לעובד הרשות.

16.1.2 נקוז מי גשמים:

הנקוז יהיה על ידי חלחול נקוז טבעי בתעלות על קרקעות או בצנורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הנקוז. במדת הצורך, תופקע קרקע הדרושה לניקוז בהתאם לחוק הנקוז והגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1987. בכל מקרה חייבים בעלי קרקע לאפשר מעבר קו נקוז בחלקתם לחלקות גבוהות יותר.

16.1.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה- קיום בפועל של מערכת ביוב מאושרת ע"י ועדת ביוב מחוזית. הביוב יחובר לרשת הרשות המקומית. תותר הנחת ביוב בגבולות מגשים פרטיים וציבוריים לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב 1962. בכל מקרה, חייבים בעלי קרקע לאפשר מעבר קו ביוב דרך חלקתם מהחלקות הגבוהות יותר. תנאי לקבלת טופס 5 הינו חיבור למערכת ביוב מרכזית.

16.1.4 אשפה:

רכוז אשפה ופינויה ע"י הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה אלא אם אשרה הרשות המקומית את מיקום וצורת פתרון רכוז האשפה.

16.1.5 אספקת חשמל:

אספקת החשמל ורשתות חברת החשמל תהיינה כדלקמן:

מתח גבוה: רשתות אויריות ו/או תת קרקעיות.
תחנות טרנספורמציה: על עמודי רשת מ"ג ו/או מבנים מתח נמוך: רשתות תת קרקעיות.
חיבור לצרכנים: תת קרקעי.

(1) לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מטר
בקו מתח גבוה	5.0 מטר
בקו מתח עליון	11.0 מטר

(2) אין לכנות מבנים מעל כבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2.0 מטר מכבלים אלה, ואין לחפור מעל כבלים אלה, אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל

16.2 שונות:

16.2.1 גגות רעפים :

בכל שטח התכנית לא תותר כל בנית בנין חדש, תוספת לבנין קיים או שינוי לו אלא אם כן יהיה רובו מכוסה גג רעפים.

16.2.2 מקלטים :

לא תותר כל בניה אלא אם כן אושר המקלט אן הממ"ד המוצע על ידי רשות מוסמכת לפי חוק הג"א.

16.2.3 כבוי אש :

לא תותר כל בניה אלא אם כן אשרה הרשות המקומית את רשת ההידרנטים לכבוי שרפות.

16.2.4 מערכות תשתית כללי :

כל קווי התשתית, לרבות כאלה שלא פורטו במפורש בתכנית זו יהיו ברשות תת קרקעיות.

16.2.5 שמושים חורגים :

שמוש חורג בקרקע או בבנין אשר היה קיים בעת כניסת תכנית זו לתוקף או שנוצר כתוצאה מכניסתה לתוקף יותר בתנאים כמפורט בחוק התכנון והבניה.

16.2.6 עבודות פתוח :

פתוח המגרשים לא יחרוג מגבולותיהם. קירות תמך לא יהיו גבוהים מ- 2.0 מטר.

17 עתיקות:

כל הבניה והפתוח הכלולים בתחום התכנית כפופים לחוק העתיקות.

השטח ב-%	השטח בדונם	יעוד השטח
7.4	12.9	ש.צ.פ / ש.פ.פ
8.6	15.1	אזור למבני צבור משולבים בש.צ.פ
2.0	3.6	אזור מסחרי
8.4	14.6	אזור חקלאי
52.5	91.8	אזור מגורים מיוחד
2.9	5.0	דרך משולבת
18.2	31.8	דרכים
100.0	174.8	ס"הכ

מצב קיים

השטח ב%	השטח בדונם	יעוד השטח
16.9	29.5	ש.צ.פ / ש.פ.פ
10.6	18.5	אזור למבני צבור משולבים בש.צ.פ
1.0	1.7	אזור מסחרי
36.2	63.3	אזור מגורים א'
16.4	28.6	אזור מגורים ב
18.9	33.2	דרכים
100.0	174.8	ס"הכ

מצב מוצע

