



מחוז הצפון, נפה כנרת
מהחב תכנון מקומי גליל תחתון.

תכנית מפורטת מס' /ג 8945
שינוי תכנית מפורטת מס' /ג 5435

לישוב קהילתי - מסד

משרד הפנים מחוז הצפון
דוק התכנון והגויה תשכ"ח - 1968
אישור תכנית מס' 8945-16
 תועדה המחוזית לתכנון לבניה והחליטה
 ביום 16/7/99 לאשר את התוכנית
 סמנכ"ל לזכרון מיד הוצעה המעוררת

- 12.7.98
- 20.4.98
- 25.6.97
- 21.1.97
- 27.2.96
- 29.11.95
- 17.7.95 : עדכון

הודעה על אישור תוכנית מס' 8945-16

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

0392014

הודעה על אישור תכנית מס' 4716

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4716

ביום 10.6.97

מחוז הצפון, נפה כנרת
מרחב תכנון מקומי גליל תחתון.

תכנית מפורטת מס' ג / 8945
שינוי תכנית מפורטת מס' ג / 5435

לישוב קהילתי - מסד

12.7.98

20.4.98

25.6.97

21.1.97

27.2.96

29.11.95

17.7.95 : עדכון

0392014

מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון

פרק א: התכנית:

1. מחוז : _____ : הצפון
 2. נפה : _____ : כנרת
 3. מקום : _____ : מסד
 4. נ.צ. : _____ : 189800,250100 - 190500,249700
 5. גבולות התכנית : _____ : כמותחם בתשריט בקו כחול
 6. שם התכנית : _____ : תכנית זו תקרא:
 תכנית מפורטת מס' ג/8945 - הרחבת מסד.
 7. יחס לתכניות אחרות: שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5435.
 8. מסמכי התכנית : _____ : התכנית כוללת 23 דפי הוראות בכתב להלן
 "הוראות התכנית"
 תשריט בקנה מידה 1:1250 של מצב קיים
 תשריט בקנה מידה 1:1250 של מצב מוצע
 תרשים סביבה בקנה מידה 1:20000
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
 9. שטח התכנית : _____ : כ- 136.8 ד'
 10. גושים וחלקות : _____ : גושים: 15421 חלקות: 1_ (חלק) , 2 (חלק)
 11. יוזמי התכנית : _____ : המועצה האזורית גליל-תחתון.
 12. מגישי התכנית : _____ : המועצה האזורית גליל-תחתון.
 13. עורך התכנית : _____ : אדריכל רשמן שאול
- רח' השופטים 52, רמת-השרון טל/פקס: 03-5404148

14. מטרת התכנית : א. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית המפורטת.
- ב. התווית רשת דרכים למיניהן וסווגן.
- ג. שינויים בהגדרות וזכויות בניה.
- ד. הסדרה והקצאה מחדש של מגרשי המגורים בחלקו המזרחי והצפוני של הישוב, תוך שינוי מערכת הדרכים הפנימיות, הקטנת גודל מגרש מינימלי והקטנת השטח הצבורי הפתוח.
- ה. הקצאת שטח למבני צבור ע"ח השטח לאזור מלאכה.
- ו. קביעת הוראות טפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.
- ז. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פתח שיחייבו את מבצעי התכנית.

1. התכנית : תכנית מפורטת לשוב קהילתי מסד כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה : ועדה מקומית גליל תחתון.
3. איזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה:תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם צוין במפורש אחרת בתכנית.
6. גובה מבנה:יקבע מעל פני הקרקע הטבעית. לא יבלוט מעליו כל חלק מהמבנה, יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים.
7. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
8. שטח בניה ברוטו: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

5.אזור לתכנית בינוי:

א.האזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית בינוי, אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית בינוי (לפני הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד) ע"י המועצה המקומית.

ב.תכנית בינוי תעשה ע"ג רקע מפת מדידה מוסמכת ותכלול:חלוקת שטחים, העמדת מבנים, קביעת גבהם, הגדרת השטחים הפתוחים וחלוקתם, וקביעת רום השטחים.

10.המהנדס: מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג': חלוקה לאזוריםלות האזורים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
%	שטח בד'	%	שטח בד'	
33.1%	45.3	35.6%	48.7	1.מגורים א'
23.9%	32.7	27.0%	36.9	2.שטח צבורי פתוח
20.8%	28.4	16.3%	22.3	3.שטח למבני צבור
1.7%	2.3	2.5%	3.4	4.דרכי שרות
17.9%	24.5	13.6%	18.6	5.דרכים
2.6%	3.6	5.0%	6.9	6.אזור מלאכה
100.0%	136.8	100.0%	136.8	סה"כ

קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו כחול מלא	גבול התכנית
צבע חום	דרך קיימת
צבע אדום	דרך מוצעת
קוים אדומים חוצים באלכסון	דרך מבוטלת
רבע עליון של הרוזטה	מס' הדרך
רבע ימני או שמאלי של הרוזטה	קו בנין בצד הדרך
רבע תחתון של הרוזטה	רוחב הדרך
צבע ירוק כהה	דרכי שרות
צבע כתום	אזור מגורים א'
צבע חום מותחם בחום כהה	שטח לבניני צבור
מותחם בקו אדום מקוטע	אזור לתכנית בינוי
צבע ירוק	שטח צבורי פתוח
פסים אלכסוניים ירוקים על רקע לבן.	שטח חקלאי
צבע סגול מותחם בסגול כהה	אזור מלאכה
משולשים לסירוגין משני צידי קו שחור מלא.	גבול גוש
קו שחור דק	גבול חלקה/מגרש מוצע
קו ירוק דק	גבול חלקה/מגרש מאושר
קו ירוק דק מרוסק	גבול חלקה/מגרש מבוטל
מספר בשחור תחום באליפסה	מס. מגרש קיים
מספר בשחור בתחום החלקה.	מס. מגרש מוצע
מספר בשחור תחום בעגול.	מס. חלקה
קו נקודה באדום.	קו חשמל מ.ג.

1. תכליות ושימושים:

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

2. אופן ביצועה של התכנית המפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תוכן לכל אזור הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח.
2. יקבעו תנאים ויובטחו הסדורים לבצוע נקוד הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' - לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
3. נקבעו התנאים והיבטחו הסדורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
4. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים למקומות חניה, במיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
5. יותר מעבר קווי מים וביוב צבוריים במגרשים בתחום מרווח קווי הבנין ובמרחק שלא יפחת מ 2.0 מ' מקו הבנין.

3. הפקעה ורישום שטחים צבוריים:

השטחים המיועדים לצורכי צבור בתכנית זו יופקעו על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

4. היטל השבחה:

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

רק ה': רשימת תכליות, שמושים והגבלות בניה.

אזורי מגורים: אזורים אלו נועדו למגורים בלבד.

1.1 אזור מגורים א':

שטח זה מיעד לבנית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח של כ- 500 מ"ר, (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן (בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

1.1.1 בנית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

רוחב מגרש מינימלי (בתחום קווי הבנין)	18.0 מ'
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך	5.0 מ'
קו בנין אחורי	4.0 מ'
קו בנין צדדי	4.0 מ'

במגרשים שרחבם קטן מ-20.0 מ', יהיה רשאי מהנדס הוועדה, לפי שקול הוועדה לתת הקלה בקווי בנין צדדיים עד 10%

1.1.2 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקוי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.

1.1.3 שטחי שרות - בתחום אזור המגורים:

א. תותר הקמת מבנה שרות אחד בשטח עד 40.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה כחלק מהמבנה העיקרי או ביחידה נפרדת לגביה יהיו קוי הבנין כלהלן:

קו בנין קדמי (למבנה השרות כמפורט לעיל	2.0 מ'
בחזית המשיקה לרחוב, כביש דרך)	0.0 מ'
קו בנין צדדי	

נקוז גגות מבנה השרות ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.

קירווי מבנה השרות יהיה גג רעפים דו שפועי כדוגמת גג הבית הקיים.

ב. מרתף בהוראותו החוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לא יחרוג מתחום גבולות המבנה, ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. גובה פני תקרת המרתף מעל פני הקרקע או הרחוב לא יעלה על 1.50 מ', עפ"י סעיף 2.10 סימון ב' בחלק ב' בתוספת השניה של תקנות התכנון והבניה.

1.1.4 שטח בניה עיקרי מותר:

- א. בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד.
- שטחי השרות המצוינים בסעיף 1.1.3 אינם כלולים בשטח זה.
- ב. שטח המבנים למגורים לא יפחת מ - 70 מ"ר.
- ג. שטח תכסית מכסימלי לשימוש עיקרי ושטחי שרות 180 מ"ר.

1.1.5 גובה מבנה:

- א. בשתי קומות עם גג רעפים עד 9.5 מ' ממפלס פני קרקע טבעית או סופית, הנמוכה מבין השניים.
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח, כולל מעקה לגג 8.0 מ'.

1.1.6 גימור חזיתות הבתים:

- א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף ב' להלן. בנית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המופנים לרחוב תהיה בידי הועדה המקומית.

ג. גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מהטופוגרפיה הגג מהווה חלק מהמראה הנופי של בתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

ד. גימור מבני השרות יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים.

ה. מתקני אשפה ביתית, ארונות חשמל ותקשורת, גז, והידרנטים יוצנעו וישולבו בקירות ו/או בגדרות הגובלים או הנצבים לרחוב, כמפורט בפרק ו' סעיפים 1.2-1.5

1.2 מקלוט: עפ"י תקנות הג"א, במהדורתן המעודכנת.

1.3 דודי שמש: ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, באישור הועדה.

1.3.1 בגגות הרעפים יהיו הקולטים במישור הרעפים, או בכל מתקן צמוד למבנה ובאשור הוועדה.

1.3.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטפוס "שוכב".

1.4 מתקן כביסה:

מתקן כביסה יוסתר במסתור דוגמת גדר כמפורט בפרק ו' להלן ויובא לאשור הועדה. בשום מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באשור הועדה.

2. אזור למבני צבור:

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
 3. מוסדות חנוך, בתי ספר, מועדונים וספורט.
 4. גני ילדים ופעוטונים.
 5. שרותים קהילתיים.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה.
- ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות והתאמתם לטופוגרפיה, יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה להלן בעמ' 18 עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.
- ד. אזור זה מוגדר כאזור לתכנית בינוי על כל המתחייב בזה.

3. אזור מלאכה:

השטח הצבוע בצבע סגול תחום בסגול כהה מיועד לאזור מלאכה. יעודו של שטח זה מלאכה נקיה ו/או משרדים.

א. הבניה: שטחים עיקריים 35% משטח המגרש

שטחי שרות: 15% מעל הקרקע, מתחת לקרקע בהיקף הבניה.

תכסית מכסימלית 30% משטח המגרש

מס' קומות 2 גובה מכסימלי 11.0 מ'

קוי בנין: קדמי - 5.0 מ', צדדי 6.0 מ' אחורי 7.0 מ'

אזור זה מוגדר כאזור לתכנית בינוי על כל המתחייב בזה.

חזיתות המבנים יהיו בחמרי גמר קשיחים כגון אבן, קרמיקה או ש"ע.

באישור מהנדס הועדה המקומית. בציפוי קשיח

גובה השילוט לא יעלה על 1.20 מ' ולא יעלה על גובה חזית המבנה.

ב. זכות מעבר:

תובטח זכות מעבר/גישה במגרשים לעובדי המועצה ו/או כל מי שימונה לצורך זה ע"י מהנדס הועדה ו/או ועד המושב לצורך אחזקת מערכות תשתית.

ג. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי במהדורתו המתוקנת.

ד. אכות הסביבה:

בכל מקרה שקיים חשש למפגעים יגיש המבקש תסקיר השפעה על הסביבה. ברשיון העסק ינוסחו תנאים מיוחדים שעל המבקש לעמוד בהם על מנת למנוע מטרד סביבתי: השפכים יהיו ביתיים בלבד, סלוק פסולת מוצקה, מניעת זיהום אוויר, מניעת מפגעים תחבורתיים ומניעת רעש ברמה שמעל המותר באזור מגורים.

בכל מקרה על העסק לעמוד בתקנים המיועדים לאזורי מגורים.

1. פיתוח:

בכל חזיתות המגרשים הפונות לכביש מס. 1, תישמר בתחום המגרש רצועת נטיעות ברוחב שלא יפחת מ 3.0 מ'. ברצועה זאת ינטעו עצים על פי הנחיות הנספח הנופי. גודל העצים יהיה מגודל 8 ומעלה (גובה מינימלי 2.5 מ', הכל לפי הגדרת סטנדרטים ("תקנים") לשתילי גננות ונוי- שה"מ).

2. פינוי אשפה:

התקנת מתקנים לאסוף אשפה ופסולת. סוג המתקנים ומיקומם, הוראות בדבר פינוי פסולת יהיו בהנחית המהנדס.

3. פסולת תעשייתית:

דרכי הטפול בפסולת המוצקה הצפויה יעשו במתקנים בתחום המגרש. הפסולת תסולק לאתרים ובשיטות שיפורטו ע"י הרשות המקומית.

4. טפול אקוסטי:

אמצעים להפחתת רעש מעסק שהפעילות בו עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות הרעש הנובעים מהשרותים הנלווים ומתנועות כלי רכב.

5. זהום אויר:

אמצעים למניעת זהום אויר מעסק שהפעילות בו עלולה לגרום לזהום אויר בכלל זה הטפול בסוגים וכמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך היצור כגון:

שריפת דלק וזהום הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים בתחום העסק והאמצעים למניעתם.

6. אחסון דלקים:

דרכים למניעת דליפות וזהומי קרקע ומי תהום ואמצעים לניטור דליפות.

8. חומרים רעילים ומסוכנים:

חל איסור מוחלט על איחסון או שמוש בחומרים אלה באזור זה.

10. רשות הכבוי:

התכנית תתואם עם רשות הכבוי.

11. רכב חרום:

תובטח אפשרות גישה של רכב חרום לכל אגף סביב למבנה.

ה. הנחיות סביבתיות למתן היתרי בניה ורשיון עסק:

1. לא ינתנו היתרים ללא חיבור הביוב למתקני הביוב, אלא אם יינתן אישור ע"י מהנדס הוועדה או מי שהוסמך כד.

2. איכות השפכים בחבור לרשת הביוב המרכזית תהיה עפ"י הנחיות המהנדס והאגף לאכות הסביבה.

3. לבקשה להיתר יצורף שאלון של המשרד לאיכות הסביבה ומסמך שיכלול מידע ונתונים מלאים על פעילות המפעל, כולל מערכת האנרגיה, סוגי החמרים, פסולת, מים, שפכים, תנוית אדם וכלי רכב ושעות הפעילות. הצעות לטפול למניעת מפגעים העשויים להווצר כתוצאה מכל האמור לעיל. מסמך זה יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.

4. לבקשה להיתר יצורף נספח הכולל תכנית המציגה את ישום כל ההנחיות הנופיות וכוללת תכנית וחתכים בק.מ. 1:100 הכוללים את הכביש והמגרשים הגובלים, ותכלול גינון בתחום המגרש בחזיתו ובגבולותיו, חומרי גמר לחזיתות מבנים, גדור, תאורה, שילוט. התכנית תבטית השתלבות המבנה בפתוח הכללי, ובנוף הטבעי.

4. שטח צבורי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים.
 3. משטחים שמורים לצרכי נקיון.
 4. מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה והמשרד לאיכות הסביבה, ובתנאי שלא נמצא להם פתרון אחר.
 5. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.
 6. שבילים ורחבות:
- שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חרום ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.
7. בשטח הצבורי הפתוח לאורך כביש מספר 1 בגבול אזור המלאכה תהיינה נטיעות ליצירת מיסוך. גודל העצים יהיה מגודל 8 ומעלה כאמור לעיל.

5. דרכים:

שטח הדרכים יכלול: מסעת הכביש, מדרכות ו/או שולי הדרך, שטח לחניה ולשרותים כמו: פחי אשפה, מכולות אשפה ואיסוף, תחנות אוטובוס, לוחות פרסום ומתקני דואר.

תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שרותים צבוריים: חשמל, טלפון, נקוד, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, כבלים לטלויזיה מרכזית, צנרת לגז מרכזי וכד'. לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תקון והחזקה של הדרכים והשרותים הצבוריים הנזכרים לעיל.

כמפורט בסעיף 8 לעיל, במגבלות הבאות: דרכי השרות מיועדים לתנועת רכב שרות כגון: פינוי אשפה, רכב בטחון, רכב שרותים, גישה למתקנים הנדסיים וכד'.

פרק ו: פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח:

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבנוי תצורף עם תכנית פיתוח וגינון בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר התומך הגובל במדרכה לא יעלה על 120 ס"מ מפני המדרכה הגבוהים. גובה יתר הקירות התומכים ו/או המסלעות לא יעלה על 200 ס"מ, במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות - מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6 שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר)
- 1.7 מסלעות - מאבני האזור עם כסוי אדמת גן וצמחים.
- 1.8 סככות חניה - לפי תכנית אחידה ובאשור הוועדה המקומית.
- 1.9 ארונות חשמל - יורכבו בפילרים שישולבו בגדרות ו/או בקירות התומכים בחזיתות המגרשים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה בישוב, או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.

3. סילוק מפגעים:

3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו ואת אופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סכון למשתמשים בדרך.

3.2 לא מילא, מי שנמסרה לו הודעה על פי סעיף 3.1, אחת ההוראות המשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי נקוז, ביוב ותעול.

הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז הביוב והתעול.

הוועדה רשאית לחייב את בעל החלקה לאפשר העברת קווי ביוב או תיעול בתחום החלקה ולאפשר גישה לקווים לצורך תחזוקתם.

2. דרך גישה:

דרך גישה לשרותים כגון: מים, ביוב, קוי חשמל אשר ההסתעפות מקוים אלה למגרשי הבניה עוברת דרך מגרשים שכנים - לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותקון הקוים.

3. ניקוז:

הכנת תכנית נקוז לכל הישוב תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה עפ"י תכנית זו.

4. מים:

הישוב יחובר לרשת המים בתיאום עם משרד הבריאות והמועצה האזורית גליל תחתון.

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי תכנית האב לאיסוף, טהור וסילוק שפכים. באישור הועדה, מינהלת הכנרת, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

לא יוצא היתר לאיכלוס הטרים יבוצע החבור לביוב ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, מינהלת הכנרת ומשרד הבריאות.

6. פינוי אשפה מרכזי:

פינוי האשפה מהישוב באחריות המועצה האזורית ובמסגרת תכנית האב לגליל.

7. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

8. תיאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה. תתאם הועדה המקומית את פעילותה עם הרשות המקומית.

9. חשמל, תקשורת:

א. חשמל:

א1. רשת מתח גבוה:

1. רשת מתח גבוה בתחום הישוב תהיה בנויה בכבלים תת קרקעיים.

2. שנאי המתח הגבוה יותקנו על עמודי מתכת.

א2. רשת מתח נמוך:

1. רשת מתח נמוך בתחום הישוב תהיה בקווים תת קרקעיים.

2. חבורים לבנייני מגורים ומוסדות צבור יהיו בכבלים תת קרקעיים.

א3. כל רשתות החשמל וחיבוריהם יהיו עפ"י הוראות חברת החשמל.

ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

ב1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבליים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל התת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ 1.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי החשמל התת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

ב3. המרחקים האויריים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום עם חב' החשמל.

ג. טלפונים: תשתית רשת הטלפונים בתחום הישוב תהיה תת קרקעית.

ד. טלוויזיה:

ד1. תשתית רשת הטלוויזיה בתחום הישוב תהיה תת קרקעית.

ד2. תורן ומערכות האנטנות יהיו שכונתיים וישרתו את כל צרכי הישוב.

ד3. לא תורשה התקנת אנטנות פרטיות על גגות הבתים.

1. פיקוח על הבניה:

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפקוח על בצוע התכניות.

2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ועידכוניהן מעת לעת.

תכנית מקסימ. (עיקרי + שרות)	שטח בניה מכסימלי במ"ר			רוחב חזית מגרש מיני.	גודל מגרש מיני.	תכלית האזור	האזור
	סה"כ	שטחי שרות	שמוש עיקרי				
180 מ"ר מעל הקרקע 50 מ"ר מתחת לקרקע	260 מ"ר מעל הקרקע 50 מ"ר מתחת לקרקע	40 מ"ר 50+ מ"ר מתחת לקרקע	220 מ"ר	18.0	500 מ"ר	מגורים	מגורים א'
40%	90%	10%	80%	בהתאם לתכנית בינוי		מוסדות צבור ומקלטים	בניני צבור
30%	50% מרתף בהיקף הבניה	15% מעל הקרקע מרתף בהיקף הבניה	35%	בהתאם לתכנית בינוי		מלאכה נקיה משרדים	אזור מלאכה
גנון, נוי, משחקים שבילים מתקנים הנדסיים.							צבורי פתוח

(המשך)

מס' יחידות בתכנית	מס' יח' במגרש	גובה בניה מקס.		קווי בנין במ'			האזור
		גובה במ'	מס' קומות	אחורי	צדדי	קדמי *	
86	1	9.5	2	4	4	5	מגורים א'
לתכנית	בהתאם בינוי	11.0	2	5	4	5	בניני צבור
לתכנית	בהתאם בינוי	11.0	2	7	6	5	אזור מלאכה

* לפי דרך מס 5

מיוזמן
27.9.98

חתימות:

חתימת המתכנן:

Handwritten signature and date: 17/8/21

חתימת המגיש:

חתימת בעל המקדמה:

Handwritten signature and a circular official stamp of the 'מועדה המקומית' (Local Authority).

חתימת בעלי הקרקע

תאריך: