

2-2654

תאריך: 15.7.92

22

חוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מחוזי - מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מרום הגליל

תכנית מפורטת מס' 6747.....

למושב אמירם

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

תכנית מס' 6747
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 המלצה להפקדה בתאריך

יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 6747

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30.3.92 לאשר את התכנית.

מ"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 6747

פורסמו בילקוט הפרסומים מס'

מיום

מרחב תכנון מעלה הגליל

פ ר ק א' : - ה ת ו כ נ י ת

1. המקום: - אמירים
2. גבול התכנית: - כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: - תכנית מפורטת של מושב אמירים תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
4. גושים: - 15669, 13912. החלקות על-פי המסומן בתשריט.
5. התשריט: - התשריט בקנ"מ 1:1000 המצורף לתכנית זאת ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח וחלות התכנית: - השטח הוא 637.7 דונם.
7. יוזמי התכנית: - הסוכנות היהודית לארץ-ישראל, חבל הגליל, רח' הפלמ"ח, צפת.
8. עורכי התכנית: - הסוכנות היהודית לארץ-ישראל, חבל הגליל, רח' הפלמ"ח, צפת.
9. בעל הקרקע: - מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון, נצרת עילית.
10. מבצעי התכנית: - המנהל לבניה כפרית, משרד-השיכון, מחוז - הצפון.
11. מטרות התכנית: - א. קביעת תחום הישוב של מושב אמירים.
ב. קביעת היעדים השונים לשימוש בקרקע.
ג. קביעת זכויות הבניה והפיתוח בכל יעד.
ד. קביעת תקנון הבניה של מושב אמירים.
12. כפיפות ויחס לתכניות אחרות: - תחום השטח של מושב אמירים המסומן כאן בקו כחול, כפוף לתכניות המתאר האזורית.
תכנית זו מבטלת את כל התכניות הקודמות אשר הוכנו לשטח המותחם בגבולות תכנית זו.

פ ר ק ב' : פ י ר ו ש מ ו נ ח י מ ו ה ג ד ר ו ת :

1. כ ל ל י :

פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים בחוק אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופירוש מונחים והגדרות :

החוק :

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

פ ר ק ג' : ש י ב ו י ח ל ו ק ת ה ש ט ח י מ ה כ ל ו ל י מ ב ג ב ו ל ה ת כ נ י ת :

א ז ו ר	סימון בתשריט	שטח בדונמים	באחוזים
1. אזור מגורים א'	כתום	390.7	61.3
2. אזור למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	17.9	2.8
3. פרטי פתוח	ירוק	86.8	13.6
4. שטח חקלאי	פסים ירוקים באלכסון	20.5	3.2
5. דרך קיימת	חום	55.0	8.6
6. דרך מוצעת	אדום	27.0	4.3
7. שטח לבית עלמין	צהוב עם פסים ירוקים אלכסוניים	2.4	0.3
8. שטח לספורט ונופש	ירוק מותחם בחום כהה	37.4	5.9
ס ה " כ		637.7	100.0

פ ר ק ד' : ה ו ר א ו ת כ ל ל י ו ת :

1. בשטח פרטי פתוח אסורה הבניה, פרט לגינזון, מתקני משחק וספורט, מתקנים לאספקת מים, ניקוז, ביוז ומקלטים.

2. כל העצים הקיימים בשטח (השימושים המפורטים בסעיף 6 לעיל למעט סעיף 1, 6 המפורט בסעיף 23 ד' כדלהלן) למעט אלה הנמצאים בתחום שטח המיועד לסלילת דרכים והקמת מבנים, ישומרו. הועדה המקומית לתכנון ובניה תתחשב בכל הורדת עצים במסגרת כל בקשת היתר בניה, על בסיס המלצת האגודה.
3. התכנית לקבלת היתר בניה יכללו תכנית פיתוח של המגרש אשר בה יופיעו קוי גובה קיימים, מפלסי קרקע מתוכננים, עצים קיימים, עצים מיועדים להורדה, גדרות, קירות תומכים, שבילים, מהלכי מדרגות ומרכיבים אחרים של הפיתוח הגנני, מיקום מבני עזר, מוסכי החניה, מחסנים ובניני משק, מיקום מתקן אשפה, תליית כביסה ובלוני גז.
4. בתכניות להיתר בניה יש להראות את מיקומם של דודי השמש והקולטנים.
5. כל בניני המגורים והקייט יתוכננו באופן שיעמדו בדרישות התקן הישראלי לבידוד תרמי מס' 1054 - אזור ג' (החישובים האנרגטיים יצורפו לבקשה להיתר הבניה).
6. התכנון של בניני המגורים והקייט יתחשב במידת האפשר בהיבטים של בניה נכונה מהבחינה האקלימית ויכלול:
 - הפניית חללי המגורים לכיוון דרום-דרום-מזרח, או דרום, או דרום-דרום-מערב לשם ניצולה של אנרגיית השמש בתקופת החורף, לחימום.
 - מיקום פתחים בכיוונים שיאפשרו לנצל את הרוחות המקומיות בתקופת הקיץ, לאזורוד טבעי.
 - פרטי איוורור יעיל של הגגות המשופעים.
 - פרטי איטום יעילים של כל החלונות והדלתות.
 - אלמנטים של הצללה - תריסים, גגונים סוככי צמחיה, נשירה וכו'.
 - בידוד קירות המעטפת החיצונית והגגות המשופעים כאמור בסעיף ז' לעיל.
7. מוסכים, סככות וחניות פרטיות
7. חניה פרטית אם כמוסך חניה בקומת המסד או בקומת הקרקע של בניני המגורים, תהיה בגובה מינימלי של 2.20 מ', בהתאם לתקן חניה תשמ"ג ובתחומי המגרש.
8. יופיעו בתכניות לקבלת היתר בניה.
9. עיצובם האדריכלי ישתלב עם עיצוב הבית ובפיתוח החצר.
10. חומרי הבניה והגימור לא יפלו ברמתם מאלה של בניני המגורים והקייט.

11. המוסכים וסככות החניה יהיו בגובה של קומה אחת בלבד.

12. גג המוסכים וסככות החניה יהיה משופע.

מחסנים ובניני משק

13. יופיעו בתכניות לקבלת היתר בניה.

14. עיצובם האדריכלי ישתלב עם עיצוב הבית ובפיתוח החצר.

15. חומרי הבניה והגימור לא יפלו ברמתם מאלה של בניני המגורים והקיט.

16. יהיו בקומה אחת בלבד, עד גובה 4 מטר, ממפלס הרצפה ועד שיא הגג.

17. גגות המחסנים ובניני המשק יהיו משופעים.

השטחים הפנויים מסביב לבנינים

18. בעלי הבתים יחויבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי חציבה וערימות פסולת, הכל על-פי תכניות הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה, כאמור בסעיף 13 ה'.

19. קירות תמך, גדרות, מדרגות, שבילים וכיוצ"ב, הכלולים בפיתוח הגנני של המגרש, אינם כפופים לקווי הבנין.

20. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות, קירות תומכים גבוהים וכיוצ"ב. בענין זה, יועדפו דירוג ושילוב של מסלעות ויקבע שיקול דעתה של הועדה המקומית. בהתחשב בחוות דעת ועד המושב.

21. לא תותר כריתתם של עצים טבעיים קיימים, למעט עצי פרי, מלבד אלה הנמצאים בשטח המיועד לבניית הבית או שכריתתם מתחייבת מתכנון הבית והשטחים הסמוכים לו. בכל מקרה, יש לקבל את אישורו של ועד המושב, או ועדה מתאימה בו לכריתת עצים.

22. בגבולות הצדדיים של המגרש תותר בניית קירות בגובה של עד 2.00 מ' , אולם רק בקטע ההיטל הניצב של בנין המגורים או הקיט. על הקירות להשתלב עם עיצוב הבית ובפיתוח החצר והמגורים יהיה ברמה נאותה ודו-צדדי.

23. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש בגובה שאינו עולה על 1.20 מ' . בכל מגרש יותקן ליד הכביש, מתקן אשפה אשר עיצובו יהיה כפוף לתקן השיוצא על-ידי ועד המושב או ועדה מתאימה בו.

24. מתקנים לחימום בזלק נוזלי יהיו תת-קרקעיים ו/או כמתקנים מוסתרים שישולבו בפיתוח החצרבהתאם לדרישות הג"א וכיבוי-אש.

גובה הבניינים

25. גובה הבניינים במגרשים שבמעלה הטופוגרפיה מכיוון הכביש, לא יעלה על 10 מ', בנקודה הנמוכה ביותר בה נוגע הבניין בקרקע הטבעית. המדידה תתבצע מקו הקרקע הטבעית ולא מקו קרקע שהוכשרה ופולסה. המדידה תתבצע מהמסד ועד לנקודת שיא הגובה של הגג המשופע ותכלול את דודי-השמש.
26. בכל מקרה, לא יתנשא בנין, במגרשים שבמורד הטופוגרפיה, מעל ל-6 מ' מגובה פני הכביש במרכז קו המגרש הקיומי.
27. גגות הבניינים יהיו משופעים ומכוסים ברעפים. השיפוע המינימלי יהיה 23 מעלות. דודי השמש וקולטי השמש ישולבו בשיפועי הגגות למעט במקרים של מיקום קרקעי שבו ישולב מסתור מתאים.
28. המספר המקסימלי של קומות הבניין יהיו שתיים בתוספת הגג המשופע אשר בו ניתן לשלב עליית גג.

מקלטים

29. לא יוצא כל רשיון בניה, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט, המתאימה לדרישות הג"א, למעט אם הוצא על-ידי הג"א פטור ממקלט.
30. שטח המקלט לה יהיה כלול בשטח המותר למגורים ולקייט.
31. לא תותר בנית מקלט בנפרד מבנייני המגורים והקייט. על המקלט להוות חלק מהבנין ולהשתלב בו מבחינת העיצוב האדריכלי ורמת הגימור.

בניני עזר

32. יופיעו בתכנית לקבלת היתר הבניה.
33. לא ימשעו למגורים ולקייט.
34. עיצובם האדריכלי ישתלב עם עיצוב הבית ובפיתוח החצר.
35. חומרי הבניה והגימור לא יפלו ברמתם מאלה של בנייני המגורים והקייט.
36. יהיו בגובה קומה אחת בלבד וצמודי קרקע.
37. גג בנין העזר יהיה משופע.

שרונות

38. מסדים שגובהם פחות מ-2.20 מ' יסגרו על-ידי קירות חוץ.
39. לא תותר התקנת שלטים ומתקני פירסום על חזיתות הבנינים ובגבולות המגרשים, למעט שילוט אחיד של הקייט וחדרי האוכל לקייטנים, אומנות, אמנות, מלאכה זעירה, משרדים ומקצועות אחרים, מספר בית מואר ושילוט רחובות, אלא אם ינתן היתר מיוחד במסגרת תכנית היתר בניה.
40. חבלי כביסה המותקנים על קיר הבנין לא יופנו לחזית קדמית.
41. מתן היתר בניה יהיה מותנה בפתרון החניה ל-2 מקומות חניה לרכב במגרש, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה. החניה תהיה בתוך שטח המגרש בהתאם לתקן חניה.

פ ר ק ה' : ר ש י מ ת ה ת כ ל י ו ת ו ה ש י מ ו ש י מ

1. אזור מגורים א' : - אזור זה נועד לבניית מגורים ומבנים לתיירות משפחתית. לא תותר בניה אחרת בתחום איזור המגורים. הבנינים באזור הנ"ל יוקמו בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.
- אזור המגורים בגוש 3906 מיועד לתכנון מפורט ופרדלציה בעתיד.
2. שטח למבני ציבור וספורט : - הבניה תותר באזור זה על-פי תכנית מפורטת זו או תכנית שתוגש בנפרד לאישור הועדה המקומית.
3. שטח פרטי פתוח : - לר תותר כל בניה או עבודה בקרקע למעט גינון, הנחת תשתית הנדסית, מתקני משחק לילדים, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע ומקלטים.
4. שטח חקלאי : - שטח זה ישמש לעיבוד חקלאי בלבד.
5. שטחים לדרכים : - מיועדים לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופנים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים לצנרת מים וביוב, קרוי חשמל, טלפון ותעלות ניקוז.
6. שטח לבית עלמין : - שטח זה מיועד לקבורה ולמתקנים הקשורים בה בלבד.

7. שטח לספורט ונופש: - שטח זה מיועד למתקני ספורט ונופש

בלבד.

8. לוח שימושים והגבלות בניה

מקום וקוי בניה	מספר קומות	מספר יחידות דיור	שטח בניה מקסימלי	אזור
מרווח קדמי לכיוון הכביש יהיה 5 מ' מרווח אחורי יהיה 5 מ' מרווחים צדדיים יהיו 4 מ' (ראה הערה למבנים קיימים).	ראה פרק ד' סעיף 25.	2 יח' דיור ועוד 6 יח' לתיירות. מבני עזר ומחסנים 20 מ"ר.	500 מ"ר למגורים 300 מ' לתיירות.	מגורים
		2 מקומות חניה		חניה
עפ"י תכנית הבניה.	2 קומות.		מותרת בניה רק בהתאם ועם הגשת תכנית בינוי.	מבני ציבור
			כל בניה אסורה, למעט מקלטים ומתקנים הנדסיים	פרטי פתוח
			כל בניה אסורה	חקלאי
			מותרת בניית מתקני ספורט ונופש בלבד, לפי תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.	ספורט ונופש

* הערה: מבנים קיימים - על אף האמור לעיל בקווי בניה, יוכרו כחריגים המבנים הקיימים אף אם הם עומדים בסתירה לקווי הבניה, וכל תוספת בניה תהיה לפי קו בניה מאושר.

פ ר ק ו' : נ ט י ע ו ת ע צ י מ ו ש מ י ר ת מ , ת ש ת י ו ת ,
ב י ק ו ז , ת י ע ו ל ו א ס פ ק ת מ י מ :

1. נטיעות: - הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו בתשריט או על-ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

2. ביוז וניקוז:

- הביוב והסידורים הסניטריים יהיו בהתאם לדרישות משרד-הבריאות והוראותיו. הועדה המקומית רשאית לפי דרישות משרד הבריאות, חייבת לאחר קבלת הסכמתה של הועדה המחוזית, להורות על שמירת קרקע קרקע הדרושה למתקנים ו/או מעבר מי שופכין ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה - חוץ מעבודות ניקוז וביוב. כל בעל מגרש חייב לתת זכות מעבר לכל קו ניקוז וביוב במגרשים הגובלים ומגרשים הנמצאים מעל למגרש המדובר. אספקת מים, שרברבות, ביוז וסילוקו, תיקון בזקי גשמים בהתאם למפורט בהוראות למתקני תברואה הל"ת תשי"ט - 1959 ולהנחת דעתה של רשות הבריאות, ובאישור מנהלת הכנרת.

3. אספקת מים: מי שתיה יסופקו מקו מקורות בקווי צינורות והסידורים יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

4. סילוק אשפה: הפחים ירוקנו את המיכלים הנגררים שמסלול תנועתם יהיה על גבי כבישים ושבילי שירות. המיכל ירוקן במזבלה העירונית.

פ ר ק ז ' : ש ו נ ו ת

1. בניה בקרבת קווי חשמל: - א. לא תותר בניה של בנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ניתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך את הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל, לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה מדרשת מתח נמוך - 2 מ' קו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ' מקו מתח עליון עד 120 ק"ו - 6 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

2. הפקעות: - הפקעות של קרקעות לצרכי ציבור בתחום התכנית הזו, תבוצענה לפי חוק התכנון והבניה - 1965 - תשכ"ה.

- היטל השבחה יגבה כחוק.

3. היטל השבחה:

חתימת היוזם והמתכנן:

~~מסובנות היהודיות~~
~~התחיל לפעול בשנות כפרית~~
~~מרחב העמותה תלמידי 1300 ע"פ~~
~~ת"ה 1922 בע"מ 06-978222~~

חתימת המבצע:

חתימת בעל הקרקע: