

2-2688

295
595

הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגליל המזרחי

מועצה מקומית כנרת

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

אישור תכנית מס' 7639
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 12.12.94 לאשר את התכנית.

סמוכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג' / 396

תוכנית מס' 7639/ג

הודעה על אישור תכנית מס' 7639
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4368
 מיום 2.1.96 בתל"ו חמ"א/1103

י ו ז ס : מ.מ. כנרת

ע ו ר ד ה ת ו כ נ י ח : רמר ס. דן - אדריכל

רחוב הציפורן 6 א'
 נצרת עליח
 טלפון: 06-552185

מתארכנרת 3
 דצמבר 1993

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 "הגליל המזרחי"

תכנית מס' 7639
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 המלצה לנתן תוקף בלתי מוגבל

תהנית הועדה

פרק מס' 1

כ ל ל י

תוכנית מתאר (מפורטת) מס' _____

1.1 מקום התוכנית:

מחוז	:	הצפון
נפה	:	כנרת
המקום	:	מ.מ. כנרת
גוש	:	15308
חלקי חלקות	:	95,212
גוש	:	15307
חלקות	:	57
חלקי חלקות	:	45,48

1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט ק"מ 1:1250 ומהוראות התוכנית וכן מנספחי בינוי בנושא העמדה וגובה המבנים, חתכים ופרטים בק"מ 1:500, או ק"מ מפורט יותר אשר ידרש להבהרת התוכנית. נספח הבינוי יוגש לא יאוחר מהפקדת התוכנית.

1.4 יוזם התוכנית:

מ.מ. כנרת ע"י משפ' צרור.

1.5 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ובעלים פרטיים.

1.6 עורך התוכנית:

רמר ס. דן - אדריכל
א. לוי מהנדסים - תשתית ופיתוח

1.7 שטח התוכנית

כ- 30.7 דונם.

1.8 מטרת התוכנית:

- הרחבת שטח הישוב ע"י תכנון ופיתוח שכונת מגורים אשר בניינה יבנו בשיטת הבניה העצמית.
- התווית דרכים חדשות בתיאום עם המערכת הקיימת והאמורה להשתלב במערכת הדרכים העתידית.
- קביעת שטח למבני ציבור.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

1.9 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו נערכה כהרחבה לתוכנית מתאר מ.מ. כנרת מס. ג' 396/ עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.
תוכנית זו משנה את התוכניות ג' 396/ בהתאם לתשריט.

פ ר ק מ ס 2

הגדרות ושטחי התוכנית

2.1 ציונים בתשריט

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו כחול מקווקו	גבול התוכנית מאושרת
צבוע כתום	איזור מגורים א'
צבוע חום ומותחם בקו חום כהה	שטח למבני ציבור
צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת/חניה
צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך/חניה
צבוע אדום ופסים ירוקים	דרך שירות
ברגע העליון של העיגול	מס' הדרך
ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח בניה צדדי מינימלי
ברגע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו משונן	גבול גוש
קו דק מקווקו	גבול חלקה קיימת
קו רצוף דק	גבול חלקה מוצעת
מספר בספרות גדולות בתשריט	מס' גוש קיים
מספר בספרות קטנות בתשריט	מס' חלקה קיימת
מספר מוקף עיגול בתשריט	מס' מגרש מוצע בתוכנית
קו מרוסק צבוע אדום	קו בנין

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
63.5	19.5	מגורים א'
3.2	1.-	שטח ציבורי פתוח
9.8	3.-	שטח מבני ציבור
23.5	7.2	דרכים
100%	30.7	סה"כ

2.3 פירוש מונחים:

גובה הבניה ומס. הקומות: כמוגדר בחוק התכנון והבניה ותקנותיו.
 מבנה לחנית רכב: סככת רכב או חניה חצובה ומקורה לפי הנחיות
 נספח הבינוי.
 הו ע ד ה: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה
 לשטח תוכנית זו.

2.4 שטחי בניה מותרים:

שטח בניה מלסימלי ליחידת דיור יהיה ע"פ המפורט בפרק 6.

חקנות כלליותהוראות בנושא חזות מבנים ופיתוח.

- 3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:
- 3.1.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.1.2 אנטנות רדיו וטלביזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.
- 3.1.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.1.4 ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.1.5 מסתורי כביסה: במידה של תלית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה ובכל אופן תאסר הקמת מתקני תלייה בחזית הרחוב ועל הגגות.
- 3.1.6 ש י ל ו ט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.1.7 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- 3.1.8 ג ג ו ת: הבתים יקורו בגגות משופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים ובחנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 60%.
- 3.1.9 תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.
- 3.1.10 קוי מים וביוב בתוך המגרשים: היזם היה רשאי להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1.5 מ' מגבול המגרש.
- 3.1.11 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים: תשמר זכות אחזקת קוי מים, ביוב וכל קוי תשתית ציבורית.
- 3.1.12 פינוי אשפה: יעשה במכולות אשפה בגודל ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. עפ"י דרישת המועצה המקומית יבנה מסחור למכולה.

3.1.13 קומות עמודים מפולשות. תאסר בנית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.80 מ' מפני הקרקע הסופיים, מתחת ובצידי המבנה.

3.1.14 חניות, מבני חניה וגשרונים: כל החניות במסגרת התוכנית עפ"י תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 בהתאם לשימוש בקרקע ולתוכנית.

מגרשי חניה ציבוריים בשטחי הדרכים יוצבו לאורך וישולבו בהתאם לתנאי הטופוגרפיה. במסגרת חניות אלו ישולבו איי גינון הכוללים נטיעות עצים או שיחים. לא יותר לתכנן יותר מ-5 מקומות חניה רצופים ללא ערוגות גינון להפרדה.

חניות במגרשי מגורים:

לחניות בתוך מגרשי המגורים תותר כניסה אחת ברוחב מכסימלי של 5 מ'.

חניות חפורות במגרשים הגבוהים מן הדרך יותר קירוי קשיח בבטון בתנאי שגובה הגג בחזית לא יעלה על 1.2 מ' מעל קו קרקע טבעית (ראה נספח בינוי). רוחב מכסימלי לדרך 5 מ'.

מבני חניה במגרשים הנמוכים מן הדרך יבנו עפ"י פרט וחומר קירוי לפי דרישת המועצה המקומית אך לא יסגרו בקירות צד כדי לא לפגוע במבט לנוף (ראה נספח בינוי).

מבני החניה יותרו עפ"י הנ"ל בתוך המגרש בחזית הרחוב עד גבול המגרש ברוחב מכסימלי 5 מ' או משולבים בבית המגורים וכחלק ממנו.

במקרה של בנית גשר כניסה מן הרחוב לבית המגורים רוחבו המכסימלי 1.5 מ'.

3.1.15 מבני עזר. תאסר הקמת מבני עזר מחוץ למבנה למעט מבני חניה.

3.1.16 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לחלית כניסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריות, צבעים ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

3.1.17 קירות תומכים: יהו בנויים או מצופים אבן לקט מקומית (אבני בזלת).

גובה הקירות המכסימלי:

קיר תומך דרך: 4.00 מ' מכסימום.

קיר תומך מגרש מעל לדרך: 3.00 מ' מכסימום.

קיר תומך בין מגרש עליון לתחתון: 3.50 מ' מכסימום.

תותר מסלעה במקום מחצית העליונה מן הגובה הנ"ל במטרה להקטין גבהים. פירוט קירות ראה בנספח הבינוי. במקרה של שילוב מסלעה מעל קיר תומך, היא תורחק לפחות 1 מ' מרום הקיר.

3.1.18 קירות צד מפרידים בין מגרשים: יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה גובה הקיר יקבע 1.2 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים או בהסכמה בין השכנים.

לחילופין יותר פילוס המגרשים עפ"י נפסח הבינוי

3.1.19 מעקות גדרות ושערים קלים: כל הגדרות והמעקות או חלקיהם שלא יבנו ע"י אבן לקט מקומית ושערי הכניסה למגרשים יהיו עפ"י מפרט מאושר. בכל מקרה יהיו המעקות, הגדרות והשערים הקלים, לא אטומים ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות ומשבי אויר. המועצה המקומית תהיה רשאית לקבוע פרט לנ"ל על פיו יבוצעו הגדרות.

לא יבנו גדות מאלומיניום ולא מבטון טרומי.

3.1.20 נטיעות. יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להיות מסתור נוף ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.

3.2 פיתוח שטחים עפ"י יעודם וגיבון:

3.2.1 שטח ציבורי פתוח: לפי תוכנית נוף ופיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדות המוסמכות. בשטח ציבורי פתוח יותרו מעברים ושבילים להולכי רגל ומגרשי משחקים.

לא תותר כל בניה בשטח ציבורי פתוח למעט מתקני משחק ונופש ומבני שרותים הנדסיים עבור הרשות המקומית. השטח הציבורי פתוח יגונן ולפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו עצים בוגרים.

3.2.2 שטח מבני ציבור: לא תינתן תעודת גמר למבנים בשטח זה ללא אישור תוכנית נוף ופיתוח וביצועה. השטח המיועד לפיתוח לא יפחח מ-50% משטח המגרש. בשטח זה יותר שילוב מגרשי משחקים. 50% מן העצים המתוכננים בשטח זה יהיו בוגרים.

3.2.3 איזור מגורים א' (בעלות פרטית): שטחים אלו המהווים חצרות לבתי המגורים יותרו קירות תומכים ומסלעות בצורה וחומרים כנדרש מנספח זה, חניות, גינות, רחבות מרוצפות, מתקני ילדים ורהוט רחוב. בכל מגרש פרטי בחזית לכוון הרחוב, יהיה על בעל המגרש לטעת לפחות עץ בכיר אחד (עץ בכיר = עץ שקוטר גזעו בגובה 60 ס"מ מעל הקרקע הוא לפחות 7 ס"מ ושגובה הגזע, עד לנקודת פיצול הענפים, הוא לפחות 160 ס"מ להלן עץ בכיר).

3.2.4 רשימת עצים מומלצת:

א. עצי רחוב ומדרכה:
קלורוטריה דו נוצתית
מכנף נאה
ספיון השערה
חרוב (מעוצב לעץ בוגר)
אלביציה ורודה וצהובה

ב. עצים לערוגה בשולי הכביש ובחניות:
אדר סורי
כליל החורש
ברכיכטון דו גוני/אדרי
לגונריה פטרסון

ג. עצי רחוב יחודיים להדגשה:
אלמוגן קוצני
פלטופורום דוביום
תמר מצוי
ארז

ד. עצים בכירים לחצרות פרטיות:
שזיף פיסרדי
בוהניה מגוונת
ספיון השעווה
אפרסמון
זית אירופאי "ברנע"

איזורים ותכליות

4.1 מגורים א'.

ישמש לבניית בתים חד משפחתיים בבניה עצמית בשיטת "בנה ביתך".
במגרשים חותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.
יותר מיקום משרדי בעלי מקצועות חופשיים כחלק מן המבנה, ובתנאי שטחם המכסימלי 50 מ"ר.

4.2 שטח מבני ציבור

- יותרו השימושים הבאים:-
- גני ילדים ומעונות יום.
 - תחנת טיפול באם ובילד.
 - בתי כנסת ומקוואות.
 - מועדוני נוער ומבוגרים.
- כל המטרות המוגדרות לכך ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

4.3 שטח ציבורי פתוח

- ישמש לפעילות נופש ופנאי לפי הפירוט:-
- נטיעות וגנים.
 - דרכים להולכי רגל כולל מעבר שירות לרכב המשמש לתחזוקת האיזור.
 - מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות הללו.
 - מתקני הנדסיים.

4.3 דרכים וחניות

דרכים וחניות יבנו לפי תקן משרד התחבורה. החניות למגורים בתחום המגרשים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון קוי חשמל, אספקת מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות.

פיתוח תשתית והנחיות כלליות

5.1 מים : מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית. שעוני מים ישולבו בקיר התמד לרחוב לפי פרט שינתן ע"י המועצה המקומית.

ביוב: חיבור לרשת איזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות

בהנחית הרשות המקומית ומנהלת הכנרת.

ניקוז: ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר.

חשמל : יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית.
רשת החשמל תהיה בקוים עיליים וחיבורי החשמל למבנים יהיו
בקוים תת קרקעיים ותהיה כפופה לתקנות חברת החשמל.

- בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים
המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני
והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב
ביותר של המבנה.

- בקו מתח נמוך מתיל קיצוני של קו קיים - 2.0 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו מתיל קיצוני של קו קיים - 5.0 מ'
- בקו מתח עליון 110-150 ק"ו מתיל קיצוני של קו קיים - 9.5 מ'

- אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק
עד 2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל
תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל.

טלויזית כבלים : תעשה הכנה לרשת טלויזית כבלים.

קווי טלפון ותקשורת : יעשו במערכת תת קרקעית.
ארוכות "בזק" ישולבו בקירות תמך לרחוב לפי פרט שינתן ע"י
המועצה המקומית.

הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחומי
התוכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם מועצה
מקומית כנרת בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

רישום מגרשים : היזם (משפ' צרור) ידאג לרישום המגרשים ע"פ חוק
לפי החלוקה המוצעת תוך 12 חודשים מאישור התוכנית, בגוש 15307
חל' 57.

החלוקה למגרשים בחלקה הנ"ל תעשה עפ"י תוכנית הבינוי המצורפת
תוך התאמות אשר ידרשו ע"י המודד המוסמך.

היתרי בניה : הוצאת היתרי בניה מוחנת בחוות דעת יועץ קרקע.

הנחיות בניה בתוכנית

6.1 טבלת יעודים וזכויות בניה בתשרים

שטח האזור גודל פגוש	קוי בנין	אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי						מקסימלי	גובה בניה	צפיפות נטו/ מס' יח"ד
		מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד			
ציקריים (במ"ר)	קוי בנין	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	
700	4 מ' 4 מ' 5 מ'	35%	35%	35%	25%	35%	2	8	1 יח"ד / מגרש	
700	4 מ' 4 מ' 5 מ'	60%	60%	60%	40%	60%	2	8	מגרש	

* פירוס נבהים לפי מספר הקומות:

גובה מקסימלי לקומה אחת - 5 מ'.

גובה מקסימלי לשתי קומות - 8 מ'.

* מרווחי בניה: במקרה על פתיחה בין הנחיות פרווהי הבניה בטבלת היעודים וזכויות הבניה בתשרים ותקנון לבין נספח הבינוי יועדף נספח הבינוי.

* חניות למגרשים: החניה במגרשים 21, 14, 10, 7 לא תתאפשר לאורך דרך מס' 1.

** מפלס בנייה והעמדת המבנים: גובה מקסימלי למבנים וסיקומם עפ"י נספח הבינוי. כן יותר לועדה להעביר אחוזי בניה מן האיזור מעל מפלס הבנייה לאיזור סתחת מפלס הבנייה.

14.195

אדריכל רמר ס.זן
רשיון מס' 23905

ח ת י מ ה

עורך התוכנית

מתעצח מקומית
ק נ ר ת

ח ת י מ ה

יורם התוכנית

ח ת י מ ה

בעל הקרקע