

2-3067

מחוז הצפון  
 הועדה לבניה למגורים ותעשייה (הוראת שעה)  
 מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי  
 מקום' מחוזי  
 תוכנית בנין ערים מפורטות מס' ג/ב"מ/39  
 ישוב קהילתי "נוה זיו"  
 שנוי לתוכנית מתאר מס' 1028

התוכנית הוגשה לאשור לפי חוק הליכי תכנון  
 ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990. והוראות  
 חוק זה חלות עליה.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
 הירזם : הסוכנות היהודית לא"י המחלקה להתיישבות, רח. קצלן 17  
 ת"א, ו"העמותה להתיישבות כפרית נוה זיו - הגליל  
 המערבי. רח. בלפור 38, נהריה טל: 926527 - 04.

עורך התוכנית : "טל - אל אדריכלים" מצפה טל - אל  
 ד.נ. מעלה הגליל 25167 טל: 961722 - 04.

אדריכל גבריאל קריין  
 הסוכנות היהודית לא"י המחלקה להתיישבות.

אפריל 1992

פרק א: שם התוכנית ויחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו תקרא - תוכנית ג/ב"מ/39 ישורב קהילתי - נוה זיו.  
 (התישבות כפרית חדשה - שם קודם גבעת שעל מס'ג/5021).  
 תכנית מפורטת זאת כפופה לתכנית מתאר  
 מחוזית מס ח/מ/מ/2 שינוי מס' 5. עם אישור תכנית זו יהיו  
 הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול  
 בה, על פי סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה)  
 התש"ן 1990.

בתחום ת.ב.ע. 1028 לא יחול כל שינוי למעט השינויים  
 המסומנים בתשריט התוכנית וכי ת.ב.ע. 1028 תשאר במלוא הקפה  
 למעט השינויים הנ"ל.

החיבור לכביש 89 יהיה תוך שנה מיום אישור התוכנית ועל חשבון היזם.

1. המקום : הגליל המערבי בתחום תכנון מעלה נפתלי.
2. גבול התוכניות : כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. חלות התוכניות : תוכנית ג/במ/39-נוה זיו תחול על כל השטח הכלול בגבולות כמסומן בתשריט. התשריט בקנ"מ 1:2500, המצורף לתוכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. שטח התוכניות : כ - 223 דונם.
5. מספר יחידות דיור : 146
- טבלת גושים וחלקות

מס גוש	חלקות וחלקי חלקות
18667	22, 23, 24, 5
18669	2
18362	31, 21

6. היוזם : הסוכנות היהודית, המחלקה להתיישבות והעמותה להתיישבות כפרית נוה זיו הגליל המערבי.
7. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התוכנית : " טל איל - אדריכלים" מצפה טל אל ד.נ. מעלה הגליל 25167 טל: 04-961722 אדריכל גבריאל קריין הסוכנות היהודית לא"י המחלקה להתיישבות.

9. מטרת התוכנית.

- א. תיחום שטח הפיתוח של נוה זיר.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.
- ג. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה המסדירים את מגורי האדם, מבני הציבור, בשטח התוכנית.
- ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים.

פרק ב : פרוש מושגים והגדרות

1. החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנות תשריטים, והתקונים המתחייבים בחוק לפי חוק תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990.

2. התוכנית

תוכנית ג/ב"מ/39 - ישוב הקהילתי נוה זיו (כוללת תשריטים והוראות).

3. הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה נפתלי.

4. אזור

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת מתחיימה, בין האחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופי השימוש בקרקעות ובבנינים שבתחומו.

5. קו הבנין

קו לאורך החזית האחורית או לאורך צידי הבנין אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית.

6. תוכנית בינוי מפורטת

מבוססת על תוכנית זו. תכנית בינוי כוללת העמדת המבנים, קביעת יעדיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אליהם, התויות דרכים בשטח התוכנית ורוחבן, סימון שטחי חניה. סימון שטחים פתוחים וכללים לפיתוחו של השטח כגון קווי ניקוז, קווי חשמל, מתקנים לאשפה, גדרות וקירות תומכים תחנות לאוטובוסים וכל אלמנט אחר הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כולם או מקצתם, לפי ראות עיניו של מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. תוכנית הבינוי תהיה מבוססת על, תוכנית מדידה של מודד מוסמך כולל פרצלציה בקב"מ 1:250 או 1:500.

7. מהנדס

מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותו, כולן או מקצתן.

8. באור סימני התשריט :

פרוש הציון

- גבול התכנית.
- גבול תבע קיימת
- אזור מגורים א.

שטח למבני ציבור

- שטח חקלאי (בתכנית מצב קיים)
- שטח צבורי פתוח
- שטח לתעשייה (בתכנית מצב קיים)
- שטח ייעוד (בתכנית מצב קיים)
- דרך קיימת
- דרך משולבת

דרך/חניה מוצעת

- דרך קיימת מבוטלת
- גבול גוש שומה
- גבול חלקה קיימת
- מספר חלקה קיימת
- גבול מגרש מוצע
- מספר מגרש מוצע
- מספר דרך
- מרווח מינימלי
- רוחב הדרך

ציונים בתשריט

- קו כחול עבה
- קו כחול עבה לסרוגין
- צבוע כתום

צבוע חום מותחם חום כהה

- צבוע ירוק ולבן לסרוגין
- צבוע ירוק
- צבוע סגול
- צבוע ירוק כהה
- צבוע חום
- צבוע ירוק ועליו 2 פסים אדומים מקבילים
- צבוע אדום
- קווקו אדום אלכסוני
- קו שחור עם משולשים
- קו שחור
- ספרה מודגשת
- קו שחור דק
- ספרה



פרק ג: טבלת שטחים הכלולים בגבול התוכנית.

שטח ב %	שטח בד'	אזור
46	102.6	1. אזור מגורים א.
1	3.9	2. שטח למבני ציבור
26	57.5	3. שטח ציבורי פתוח
8	17.5	4. דרך משולבת
19	41.5	5. דרך/חניה מוצעת
100	223.0	סה"כ שטח

פרק ד: אופן ביצוע התוכנית

1. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
  - א. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים הנחת קווי חשמל, מים, ביוב ומלפון לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים הנ"ל.
  - ב. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להתאמת המבנים לטופוגרפיה הקיימת במגמה להמנע ככל האפשר מעבודות יישור קרקע.
  - ג. יקבעו התנאים להסדרת מקומות החניה להנחת זעתה של הועדה.
2. תחילת ביצוע התוכנית תחשב:
  1. תוך שנתיים מיום אשור התוכנית סיום 25% מיסודות הבניה למגורים ובהתאם לכך בצוע תשתיות. (פריצת דרכים ביוב ומים).
  2. אכלוס הישוב יהיה לאחר חבור למערכת ביוב מרכזית.

פרק ה: רשימת תכליות ושימוש

- כללי א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פקט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו הם נמצאים.
- ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ג. בכפיפות בסעיף א' לעיל ניתן יהיה בתוכניות בינוי או בתוכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

1. אזור מגורים א.

באזור זה תותר הקמת מבני מגורים חד או דו קומתיים. גובה מקסימלי 8.0 מ' אחוזי בניה 40% ולא יותר מאשר 150 מ"ר בקומת קרקע תותר הקמת מחסנים. ומוסכים לכלי רכב סה"כ 10% משטח המגרש, בנוסף לאחוז הבניה המותרים. הבניה ע"פ התנאים המצוינים בטבלה (סעיף 6).

2. שטח למבני צבור

- א. תכליות ושימושים 1. שרותים מסחריים.  
2. מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך.  
3. מועדנים.  
4. אחסנה, מבני עזר, מבנה גנרטור, מתקנים הנדסים.

ב. שטח מגרש מינמלי 1200 מ"ר אחוזי בניה מותרים 60% לא יותר מ% 30 בקומת הקרקע גובה בניה 8.5 מ' בשתי קומות.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שתוקמנה בהתאם לתוכניות בינוי מפורטת מאושרת. הבניה ע"פ התנאים המצוינים בטבלה (סעיף 6).

3. שטח ציבורי פתוח.

תכליות ושימושים:

- א. שטחים לגנים ציבוריים, לחורשות, שבילים להולכי רגל.  
ב. שטחים שמורים לצורך העברת קווי תשתית כגון: חשמל, טלפון, ביוב ומים.  
ג. שטחים שמורים לצורך ניקוז.  
ד. מתקנים הנדסיים למינהם.  
ה. מקלטים ציבוריים.  
ו. סככות, מתקני משחק לילדים.  
ז. במסגרת השצ"פים יתוכנן ויבוצע שביל להולכי רגל שיקשר את קצות הרחובות ללא מוצא - ("קילזשק"), לנוחות התושבים.

4. דרכים, חניות ודרכים משולבות.

דרכים ציבוריות הכוללות כבישים לתנועה מוטורית, שדרות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופנים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות, לכלי רכב ושטחים לנטיית ציבוריות לאורך הדרכים. הדרך המשולבת תשמש לתנועת הולכי רגל וכלי רכב ביחד. כאשר תנועת כלי הרכב מוגבלת במהירות והחניה בסימון ע"ג המשטח. הדרך תרוצף כמשטח אחד ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה תוך שילוב אלמנטי גנון, תאורה ורהוט רחוב. המיסעה תעוצב כך שתמנע נסיה מהירה בתחום הדרך המשולבת.

5. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

א. כל הבנינים הפרטים הכלולים בחכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש וקבלת היתר הכניה מהרשויות מוונחית בקבלו אישור עקרוני מוקדם מאוריכל האחר של העמוחה נוה זיו הגליל המערבי.

ב. לא וותר והחקנת מחקנים כגון: מיכלי אגירה להגים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לחלית כבסים, מסחורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד', אלא במחכונת שתכטיח את הסורחם או שילובם האוריכלי במכנה.

ג. לא חותר התקנה ארוכות חיצוניות לחנורי חימום אלא במחכונת שתכטיח את שילובם האוריכלי בחזיתות בנינים. מיכלים לדלק נוזלי יהיו מוסתרים בקירווחמגן בשטח המגרש או לחילופין קבורים בקרקע.

ד. לא יותר חיבור חשמל לבנינים אלא ע"י כבל חו-קרקעי.

ה. ציפוי חיצוני של המכנים יהיה מחומרים כגון כהיר. הציפוי החיצוני יעד גובה עליון של המסד חוהיה כניה אכן פראית לפי פרט אחיד של העמוחה נוה זיו הגליל המערבי.

ו. חוזר הקמת מבני עזר לרכוונ סככוונ, מוסכית או כל מכנה אחר כוחוונ המגרש אך ורק אם מכנים אלו יחוכנונו כוולק אינטגרלי של מערכת מגורים.



6. טבלת אזורים, שימושים והגבלות בניה

האזור גודל מגרש מנימלי שטח בניה מקסימלי	מס' יח"ד במגרש	מקום קרוי בנין	גובה מבנים
<p>1) אזור מגורים א.</p> <p>גודל מגרש מינמלי 500 מ"ר</p> <p>שטח מקסימלי לבניה 40% משטח המגרש ולא יותר מאשר 150 מ"ר בקומת קרקע</p>	יח' אחת	<p>קדמיים 4 מ' או כמסומן בתשריט צדדיים 3 מ', אחוריים 5 מ'</p> <p>בהסכמת שני בעלי מגרשים צמודים, בעלי גבול צדדי משותף, יתאפשר קו צדדי אחד-0 למבנה חניה קו בנין קדמי - 0 מ.</p>	<p>גובה בנין מקסימלי לא יעלה על 8.0 מ. מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית.</p>
<p>2) שטח למבני ציבור</p> <p>גודל מגרש מינמלי 1200 מ"ר</p> <p>שטח הבניה המותר 60% משטח המגרש ולא יותר מ-30% בקומת קרקע.</p>		<p>קדמיים-4 מ' או כמסומן בתשריט צדדיים 5 מ' אחוריים 5 מ'</p>	<p>2 קומות עד 8.5 מ"ר</p>
<p>3) שטח ציבורי פתוח</p> <p>כל בניה אסורה פרט למתקנים ולעבודות המפורטות בפרק ה' בסעיף 3.</p>			

פרק ו': תשתיות, מערכות הנדסיות ונטיעות.

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול.

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למועבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, ביוב והתיעול.

2. שמירה על בריאות.

יבוצעו הסידורים התברואתיים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז.

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגורשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב. לפי דרישות הועדה יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתוך קווי הבנין.

*מכונן הג'מ' יעל' תהיה ההחל' לזו'י' אש' הג'מ' א'ר*

5. אישור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים

מטה,

מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ.

בקו מתח עליון 110 - 1 - 15 ק"ו - 9.5 מ.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6. חשמל: מתח גבוה - עילי, שנאים עפ"י תאום עם חברת חשמל.  
-----  
מתח נמוך - יעשו סידורים מתאימים לכך שיהיה תת-קרקעיים.  
ההזנות לבתים בכל מקרה יהיו תת קרקעיים.
7. תאורה: תאורת השטחים הציבוריים, הדרכים והשבילים הציבוריים תתוכנן  
-----  
ותבוצע ע"י יוזם התכנית.  
הזנת עמודי התאורה תהיה תת קרקעית.
8. טלפון: יעשו סידורים מתאימים לכך שקווי הטלפון בתחום הקו הכחול  
-----  
יהיו תת קרקעיים.
9. אשפה: מתקני אשפה יהיו לפי פרטים אחידים שיוגשו ע"י העמותה נוה  
-----  
זיו הגליל המערבי בתאום עם הועדה המקומית המוניציפלית.
10. גז: לכל בית יותקן מתקן לבלוני גז. (מוסתר מן הרחוב).  
-----
11. זיקת הנאה - זכות מעבר  
-----
- לשרותים כגון: מים, ביוב וקוי חשמל אשר הסתעפתם למגרשים עוברת  
דרך מגרשים שכנים, לא יכתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי  
בקרה ותיקון הקווים.
12. תאום: בכל העינינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם  
-----  
הרשויות המקומיות.
13. חניות  
-----
- א. החניה תוסדר בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות משרד  
התחבורה ולתקנות שנקבעו בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה  
תשמ"ג 1983".
- ב. מקומות חניה באזור המגורים - בתוך המגרשים.
- ג. חניה באזור מבני ציבור - בתוך המגרש.
14. נטיעות, קירות גבול, גדרות  
-----
- גדרות בין המגרשים ובין תחום המגרשים והרחובות תהיינה גדרות חי  
או אבן בגובה שלא יעלה 1.6 מטר.  
הועדה רשאית להורות כהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות  
הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, כמו  
כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה  
וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי  
שנמסרה לו הודעה הנ"ל. אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית  
הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.
15. נטיעות עצים ושמירתם  
-----
- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות  
בשטח התכנית, לנטע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכך של דרכים בשטחים  
פתוחים או במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול  
להיגרם להם.

פרק ז' - שונות

1. מקלטים  
מקלטים ייכנו מעל או מחתך לפני הקרקע לפי הוראות בג"א המעודכנות ובאשרור הועדה המקומית, בכל אזור יאזור פרט למסלולי דרכים.
2. הפקעות  
כמידת הצורך תעשה הפקעות לצרכי ציבור ע"פ חוק המחכנן והכניה תשכ"ה - 1965.
3. עתיקות  
במדה וימצאו עתיקות במקום - יש לתאם את כל הפעולות עם רשות העתיקות
4. עיצוב נוף
  - א. בעת כיצוע החכניה חנקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, חוץ שימת דגש לפגיעה מינימלית בעצי אלון החבור.
  - ב. בעת פריצת וסלילה דרכים והכשרת מגרשים לא יורו עצי אלון אלא אם יפריעו לעבודות אלה. סימון קווי הדיקור לעבודות עפר בקרבת עצי וורש טבעי וטוואם עם עורכי החכניה.
  - ג. יש להמעיט ביצירת שפכי עפר מלאכותיים במדרונות הכבישים והמגרשים. במקום שיווצרו מדרונות כאלה יש לשקמם בהתאם לתוכנית שקום מדרונות שתוגש מראש לוועדה.

הסוכנות היהודית לא אל אודיכלים  
 המחלקה להתיישבות הקולאית  
 האגף לרכוש והתיישבות  
 תנועת בני המזרח  
 רחוב קסא 10  
 תל-אביב

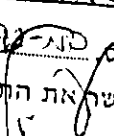
מחכנן

הסוכנות היהודית לא יי  
 המחלקה להתיישבות הקולאית  
 האגף לרכוש והתיישבות  
 תנועת בני המזרח  
 רחוב קסא 10  
 תל-אביב

חתימות  
 יוזם הוועדה  
 עכ"ל

בעל הקרקע

יוזם הוועדה

משרד הפנים מחוז תל אביב  
 חוק הליכי הכנס והצגה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 אישור הפגות מס. 391/א  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 92-91)   
 החליטה ביום 20.7.91 לאשר את התכנית.  
 מנהל מינהל התכנון  
 ק"ר הועדה לבינה למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. \_\_\_\_\_  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_