

9

מחח הצפון

נפה:כנרת

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון
תחום שיפוט מוניציפלי:גליל תחתון

תכנית מס' ג/10749.

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/4329 ו-ג/במ/75 המאושרות

שרונה

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

אישור תכנית מס. 10749/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 28.8.99 לאשר את התכנית.

כמוכיל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10749/ג

פורסמה בלשון הפרסומים מס. 4829

ת"ת 6.12.99

1554

מרץ 1998
פברואר 1999
ספטמבר 1999

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

פרק א' - התכנית

1. המקום: מושב שרונה.נ.צ. 237.000/194.100.
2. גבולות התכנית: כמותחם בקו כחול מלא בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/10749, המהווה שינוי לתכניות מס' ג/4329 ו-ג/במ/75 המאושרות, ואשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות התשריט המסומן בקו כחול מלא.
4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכניות מס' ג/4329 ו-ג/במ/75 המאושרות. במקרה של סתירה בין הוראותיהן של ג/4329 ו-ג/במ/75 לבין הוראותיה של תכנית זו, תכנית זו עדיפה.
5. שטח התכנית: כ-24.4 ד' מדוד גרפית, וחלה על שטחים לפי הפירוט הבא:
גוש 15129, ח"ח 1.
6. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1:1250 (מחייב) ותקנון (מחייב).
7. יחוס התכנית: מושב שרונה.נ.ד. גליל תחתון. 15232.
טלפון: 06/6767959.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 06/6558211.
9. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים.
ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
10. מסרות התכנית: א. שינוי יעוד קרקע ממגורים לבעלי מקצוע ומגורים ב' למגורים מיוחד, ממגורים ב' לשטח ציבורי פתוח, ממגורים לבעלי מקצוע לשטח ציבורי פתוח, ומאיזור חקלאי לשטח ציבורי פתוח.
ב. הגדלת מספר יחידות הדיור והמגרשים מ-18 ל-24 בתחום התכנית תוך הגדלת נפח הבינוי המוצע (שטחים עקרים ושרות).
ג. קביעת הוראות בניה באיזורים השונים בתחום התכנית.
ד. קביעת הנחיות לפיתוח התשתיות.
11. מספר יח"ד מוצעות: 24.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 על תיקונו ועל התיקונים שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

פרק ג' - אופן ביצועה של התכנית

- א. כוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. תכנית בינוי לכל שטח התכנית, כולל שציפ ודרכים תוגש לאישור הועדה המקומית.
 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסיידורים לביצוע ניקח הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסיידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. שפכי העפר יפוננו לאתר מוסדר ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרטית לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. איזור מגורים מיוחד: איזור זה נועד להקמת מבנה מגורים אחד ומבנה עזר אחד בכל מגרש. מבנה העזר ייחשב כשטח שירות ויכללו בו: מחסן וחנית רכב מקורה. גם מרתף ומקלט או ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות.
3. שטח ציבורי פתוח: לא תותר כל בניה או עבודה בקרקע למעט גינון, נטיעות, הנחת תשתית הנדסית, מקלטים ציבוריים, מבני תחנות טרנספורמציה, מתקני משחק לילדים ומתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע.
4. שטח לדרך: נועד לכבישים ציבוריים כולל מזרקות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, וכן נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות.

פרק ה' - נטיעות וקירות גבול

1. נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
2. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. 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 לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

פרק ו-1 חלוקת השטחים בגבולות התכנית וסימונם בתשריט

שם האזור	סימון בתשריט	שטח קי"ם בדונם	שטח קי"ם באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
מגורים לבניי מקצוע	כתום	13.4	54.9	-	-
מגורים ב'	תכלת	1.2	4.9	-	-
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום	-	-	14.0	57.4
שטח ציבורי פתוח	ירוק	2.5	10.3	6.5	26.6
אזור חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים	3.4	13.9	-	-
דרך מאושרת	חום	3.9	16.0	3.9	16.0
סה"כ	-	24.4	100.0	24.4	100.0

קו שחור עם משולשים הפוכים
 קו ירוק מלא
 מספר ירוק
 קו שחור מלא
 קו שחור מקווקו
 מספר שחור
 קו כתום מקווקו
 קו כתום מלא
 ברבע עליון של רחצה
 ברבעים אמצעיים של רחצה
 ברבע תחתון של רחצה
 צהוב

גבול גוש
 גבול חלקה
 מספר חלקה
 גבול מגרש
 גבול מגרש לביטול
 מספר מגרש
 גבול תכנית מאושרת
 גבול תכנית מוצעת
 מספר דרך
 קו בנין
 רוחב דרך
 מננה לחריטה

פרק ז'-טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות וברחבתים משנת 1992

שם האזור, שטח שטח עקרים	גודל מגרש מ"ר ב"ד	קווי בניה במ"ר	צדדי	אחורי	קדמי	ג'ו מבנים	אחזי/בניה שטח מקסי	מתחת למפלס בניסה	שימושים מקורים	שטחי שדות	תכנית קרקע	סה"כ	מ"ר בניה מקסי	גובה בניה	צפיפות מ"ר/ד'	מס' יח' במגרש	הערות
מגורים מיוחדים	0.5	עקרי = 3 מ' שרות = 0	4	אחורי	עקרי = 4 מ' שרות = 1.5 מ'	2	50%	**	40%	10%	35%	50%	עקרי = 2 מ' שרות = 1	2	2	1	***
ציבורי פתוח	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	****
דרר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	****

הערות:

- * בהסכמת שני בעלי חגרושים סמוכים ניתן לבנות מבנה עמו בקו בנין צדדי = 0 מ' בתנאי שהתכנון יהיה משותף, לא ייפתחו פתחים לכיוון השכן והגן יתקזז לכיוון מגרש המבקש.
- ** הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שלא יעברו את סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- *** גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים.
- **** אסורה כל בניה, פרט למפורט ברשימת התכלית (פרק ז'), היתורים יוצאו על פי תכנית בינוי שתואשר ע"י הועדה המקומית.

פרק ח' - תשתיות

1. ביוב: כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יתחבר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת. הרשת תחובר למערכת אזורית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות. תובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטרילוגית לשביעות רצונם של משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

3. אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בתכנית ההגשה.

4. ניקח: הבטחת ניקח השטח תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקח המקומית.

5. חניה: על כל מבנה שיוגש לאישור במסגרת תכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג - 1983.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
 ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אווירים
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

2.0 מ'	
1.5 מ'	
5.0 מ'	
11.0 מ'	
21.0 מ'	

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

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט,

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

7. תשתיות תת קרקעיות: קוי חשמל, טלפון, וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

פרק ט' - שונות

1. פיקוח על הבניה: הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. כל סטייה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שהובאה לידיעת יזם התכנית.

2. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3. מיקלום: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט או מרחב המוגן בוצעו על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

4. הפקעות ורישום לצרכי ציבור: השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 189.188 לחוק וירשמו על שם המועצה האזורית גליל תחתון.

5. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

6. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים אשר אינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנוכעיים מתכנית זו בטלים.
ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.
ג. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית חלוקה לפי סעיף זה שתאושר כחוק.

7. שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

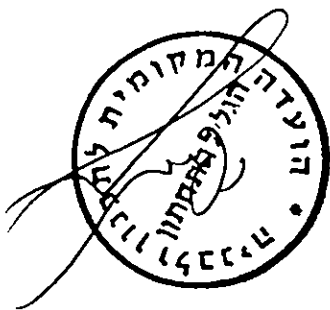
8. הנחיות ארכיטקטוניות:

א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניה על גבי החיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי הגינון והחניה, מיקום מיכלי האשפה, כניסות למערכות התשתית, מיקום ופרוט שילוט, תאורה וגידור.
ב. חיתות המבנים יהיו מתומרים קשיחים. לא יורשה השימוש בפח, אסנסט, וכו', בקירות מבני המגורים ומבני העמ.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית הכביסה מלהפוך למפגע חזותי.

9. מבנים קיימים: הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו.

10. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האזורית, כל זאת האחריות היזם.

פרק י' - חתימות



חתימת היחס: **הרונה**
מרטב עזרים להתשבות
טלפון 04-6444444

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורכי התכנית: **דיאמנט ברגר**
אדריכלות ומע"י ערים