

25.11.98

5

2-3241

ח-בני יהודה 1

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965	
אישור תוכנית	9960
מספר תוכנית	5898
שם: <i>[Handwritten Signature]</i>	
מספר אישור התכנון: <i>[Handwritten]</i>	

מחוז הצפון

מרחב תכנון גולן.

בני יהודה - מגורים 97.

תכנית מספר ג/9960

שינוי לתכנית בני יהודה מספר ג/5217.

הודעה על אישור תוכנית	9960
מספר תוכנית	4710
מספר אישור התכנון	1218
מספר תוכנית	10.67

תאריך: 22.3.97
עדכון: 10.98; 9.97

.../.

פרק מספר 1 - כללי:

- 1.1 שם התכנית: בני יהודה - מגורים 96 תכנית מספר ג/9960 שינוי לתכנית בני יהודה מספר ג/5217.
- 1.2 מקום התכנית: מחוז : הצפון
נפה : גולן.
המקום: בני יהודה.
מועצה אזורית: גולן.
ועדה מקומית: גולן.
חלקות וגושים: בגוש: 200001 חלק מחלקה: 2.
יחידות קיימות: 284 יחידות דיור.
חוספת יחידות דיור: 57 יחידות דיור.
סה"כ קיים ומוצע: 341 יח'.
- 1.3 תחום התכנית: גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט התכנית והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.4 מסמכי התכנית: התכנית כוללת: א. הוראות התכנית (8 עמודים) ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1:2500
- 1.5 יוזם התכנית: משרד הבינוי והשכון - בניה כפרית - צפת.
רח' ירושלים 43 - צפת. טל': 06-972903
- 1.6 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
קרית הממשלה נצרת עילית. טל': 06-558211
- 1.7 עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל.
כורזים ד.נ.חבל כורזים מיקוד 12391
טל': 06-934977 פקס: 06-938468.
- 1.8 שטח התכנית: 60.1 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית.
- 1.9 מטרת התכנית: א. שינוי יעוד אזור תיירות ונופש שטח צבורי פתוח ושטח מבני ציבור לשטח למגורים.
ב. חוספת של 57 יחידות דיור לישוב, תוך התיחסות לתכנית המתאר של הישוב.
ג. הקלה בקו בנין מדרן ראשית.
ד. קביעת נפח ואופי הבינוי, זכויות ומגבלות בניה ע"מ לאפשר מתן היתרי בניה.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה ומתייחסת לתכנית מתאר בני יהודה ג/5217. עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח הנכלל בה.

פרק מס. 2 - ציונים בתשריט:

- 2.1 **ציונים בתשריט:**
- א. גבול התכנית - קו כחול עבה.
 - ב. גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקוקו.
 - ג. מגורים - צבוע בכחוס.
 - ד. חירות ונופש - צבוע צהוב.
 - ה. שטח ציבורי פתוח - צבוע ירוק בהיר.
 - ו. מבני ציבור - צבוע חום בהיר.
 - ז. דרך מוצעת - צבועה אדום.
 - ח. קו בנין - קו מקווקו בשחור.
 - ט. מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
 - י. מרווח בניה - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
 - יא. רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
 - יב. גבול מגרש - בקו שחור רציף.

2.2 **טבלת שטחים ואחוזים בתשריט.**

האזור	שטח בדונם קיים	% מהתכנית קיים	שטח בדונם מוצע	% מהתכנית מוצע
מגורים	---	---	28.8	47.9%
חירות ונופש	57.4	95.5%	---	---
שטח ציבורי פתוח	1.3	2.2%	19.8	32.9%
מבני ציבור	1.4	2.3%	1.0	1.7%
דרך מוצעת	---	---	10.5	17.5%
סה"כ	60.1 ד'	100.0%	60.1 ד'	100.0%

פרק מס. 3 : תקנות כלליות

- 3.1 על מנת לאפשר פיתוח נאות של השכונה יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להחנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:
- א. השלמת הבניה על פי תכנית ההיתר המאושרת.
 - ב. אנטנות, דוודים, קולטי שמש, וארובות יוצבו כך שישתלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.
 - ג. צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.
 - ד. ינתן פתרון לניקוז מי הגשם בחלקה.
 - ה. כל יחידת מגורים תסומן בשילוט מואר לזיהוי הכתובת.
 - ו. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופית של המגרש ובה יסומנו: גבהים סופיים לפיתוח, גדרות, קירות, קירות תומכים, מחקן אשפה ומקום חניה.
 - ז. ציפוי קירות החוץ יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.
 - ח. חסר הצבת שלטים בחזית המגרש או על גבי המבנה שלא באישור הועדה.
 - ט. לא תנתן תעודת גמר למבנה אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבניין וההתקנות הזמניות לצרכי בניה.

פרק מס. 4 - אזורים ותכליות

- 4.1 **מגורים.**
השטח הצבוע כתום בחשריט ישמש לבניית בנייני מגורים חד משפחתיים הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.
4.1.1 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
4.1.2 הגובה המירבי הכולל ימרד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים. ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50%.
בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 8.0 מ'.
גובה המסד לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע טבעית.

- 4.2 **מבני ציבור.**
בשטח זה יותר להקים מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה צבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית כגון: גני ילדים, מעון יום, חחנה לטיפול באם ובילד, בית כנסת ומקווה, מועדון נוער ומבוגרים, מקלטים, מבני שרות, מגרשי ספורט ומשחק. הנחיות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.

פרק מס. 5 - תקנות כלליות

- 5.1 **שימוש בקרקע ובבניינים:**
לא ינחן היתר בניה, ולא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבלות הבניה של אותו אזור.
- 5.2 **חלוקה ורישום:**
5.2.1 חלוקת המגרשים תעשה על ידי מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית חלוקה.
5.2.2 תכנית החלוקה תוכן בהתאם לגבולות המגרשים והאזורים כמוראה בחשריט.
- 5.3 **כיבוי אש:**
לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.
- 5.4 **סילוק אשפה:**
ייתקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת החברואה של המועצה.
- 5.5 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:**
תעשה בקוים תת קרקעיים תבוצע הכנה תת קרקעית לרשת טלפונים ותקשורת.

- 5.6 חניה:
יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועידכונה מעת לעת.
- 5.6.1 החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.
- 5.6.2 חניה מקורה מבניה קשה חותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 5.6.3 גובה החניה הבנויה לא יעלה על 2.2 מ'.
- 5.7 עבודות פיתוח:
תוגש חכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח. לא ינתן היחר בניה בשטחים הציבוריים או ללא הגשת חכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה ובהנחית מחלקת מהנדס המועצה.
- 5.8 הוראות הבניה. ועמידה בתקנים:
בטיחות, חוזק, איורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לחקן הישראלי.
- 5.9 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:
א. לא ינתן היחר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:
מרשת מתח נמוך 2 מ.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ.
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ.
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו 10 מ.
ב. לא ינתן היחר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ.
ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ.
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5 מ.
מעמודי חשמל במתח עליון 10 מ.
ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מכבל חשמל תת קרקעי 10 מ.
מעמודי חשמל מתח נמוך 5 מ.
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ.
מעמודי חשמל עליון 10 מ.
ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

- 5.10. **ביוב:**
- א. יש להתקין אמצעים חליפיים להספקת אנרגיה בתחנות השאיבה לשפכים (התחנה הקיימת בישוב והמוצעת בתכנית), כדי למנוע גלישת שפכים גולמיים באגן ההיקוות של הכנרת.
- ב. הנחת קווי ביוב בקרבת קווי מי שתיה (קווי ציבוריים) תהיה בהתאם לדרישות הבאות:
- קווי חוצים: רוס תחתית קווי מי השתיה יהיה 0.5 מ' לפחות מעל רוס קודקוד קווי הביוב.
- קווי מקבילים: המרחק האופקי המינימלי החיצוני יהיה 1.5 מ' לפחות והפרש הרומים כנ"ל קווי חוצים.
- במידה ואין אפשרות לעמוד בדרישות הנ"ל, יש למגן את קווי הביוב בעטיפת מגן אטומה ועמידה מכנית ולבלאי כגון: שרוול פלדה מצופה נגד קורוזיה.
- אורך עטיפת המגן יהיה כדלקמן: לקווי חוצים 1.5 מ' מכל צד של ציר קו המים, לקווי מקבילים עד שיתקיימו הדרישות לעיל.
- ג. לא ינחן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב ולפני מתן אישור מהנדס הועדה ומנהל אגף החברואה במועצה כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם. יותר להעביר קוי ביוב וניקוז בחוף המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מטר מקו הבנין בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינה מפריעה ופוגעת ברכושו של בעל המגרש.
- 5.11. **היטל השבחה:**
היטל השבחה יגבה כחוק.
- 5.12. **מקלטים:**
פתרון המיקלוט יהיה כחוק ועל פי ההנחיות ובאישור הג"א.
- 5.13. **אספקת מים:**
אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של הישוב.
- 5.14. **ארונות חשמל:**
ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.
- 5.15. **תאורת חוץ:**
תאורת הרחובות, הככרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס המועצה.
- 5.16. **ניקוז:**
תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית כולה ולא ינחן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית ניקוז זו במלואה לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור רשות הניקוז.

פרק 6 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים חש"ב 1992.

גובה בניה מקס'		קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם ואיזור שימושים עיקריים
במטר	מספר קומות	אחורי	צדדי	קדמי		
8 מ' גג שטוח 9 מ' גג משופע	2 ק'	5	3 0 חניה	5	450 מ"ר חד משפחתי	מגורים א'
7 מ' גג משופע	1 ק'	5	3	5	500 מ"ר	מבני ציבור
		71	72	70		

אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי						שם ואיזור
סה"כ אחוז בניה	לכיסוי קרע מקסימלי	שטחי שרוח		שטחים עיקריים		
		מחחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מחחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
50%	50%	0%	5%	0%	45%	מגורים א'
50%	50%	0%	0%	0%	50%	מבני ציבור

סה"כ יח' ד"ר בשטח החכנית	מספר יח' במגרש סה"כ	צפיפות נטו מספר יח' לדונם	שם ואיזור שימושים עיקריים
57 יח'	1	2	מגורים א'

פרק מס. 7 חתימה ואישורים:

יזם התכנית: משרד הבינוי והשכון - בניה כפרית - צפת.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי וביטוי ערים בע"מ
כורזים ד.נ. חבל כורזים
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468

20.9.97