

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

תכנית מפורטת מס' ג/11013 ישוב קהילתי "נוה זיו"

המהווה שינוי לתכנון תכנית ג/ב"מ/39 שבתוקף

נובמבר 1998

מס' תכנית מפורטת: 11013/ג
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 11013/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה וההליטה
 ביום 19.4.99 לאשר את התכנית.

סמ"כ לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

11013/ג
 5143 מ 12.8.99
 הודעה על אישור תכנית מס' 11013/ג
 כורססה בילקוט תכנונים מס' 5143 מ 12.8.99

מנהל מקרקעי ישראל, מבני ממשלה נצרת עילית,
 טל': 06-6558211, פקס': 06-6461358

בעל הקרקע

הסוכנות היהודית לא"י, צפת 13111 רח' הפלמ"ח 12,
 טל': 06-6978250, פקס': 06-6921377

היוזם

"זיו הגליל" ישוב קהילתי כפרי-אגודה שיתופית בע"מ

ת.ד. 1205, שיכון עמידר, נהריה 22111,
 טל': 04-9923455, פקס': 04-9511845

11013/ג
 הודעה על אישור תכנית מס' 11013/ג

פורספה בכיתון ביום

"טל-אל אדריכלים" מצפה טל-אל

עורכי התכנית

בכיתון ביום

ד.נ. אשרת 25167 טל': 04-9968818

בברוך י.סלמון ארכיטקטים ומתכנני ערים ובכיתון מקומי ביום

רח' הספורט 14 חיפה 34574, טל': 04-8389598, פקס': 04-8372144

גרינשטיין הר-גיל מתכנני נוף

רח' כלניות 3 חיפה 34353, טל': 04-8380407

פרק א' : שם התכנית וחלות

תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת מס' 11013/ג' ישוב קהילתי - "נוה זיו", המהווה שינוי לתקנון תכנית גב"מ/39 שבתוקף.
הוראות תכנית זו יחולו על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף תכנית גב"מ/39.

פרק ב' : יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי להוראות תכנית גב"מ/39 בלבד. תשריט תכנית גב"מ/39 ויתר הוראות התכנית גב"מ/39 ללא שינוי חלות על תכנית זו.
עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית החלה על השטח הנכלל בה.

1. **המקום :** היישוב ממוקם באיזור גבעת שעל שנמצא כ-3 ק"מ צפון-מזרחה מקיבוץ כברי. כניסה ליישוב מכביש מסי89.
2. **גבול התכנית :** כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. **שטח התכנית :** כ-223.0 דונם.
- מספר יחידות דיור :** 146 יח"ד
4. **טבלת גושים וחלקות**

מס גוש	חלקות וחלקי חלקות
18667	24,23,22,5

5. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב + נספח חכולל 6 דפים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. **היחס :** הסוכנות היהודית, צפת 13111 רח' הפלמ"ח 12, טל': 06-6978250, פקס': 06-6921377
"זיו הגליל" ישוב קהילתי כפרי - אגודה שיתופית בע"מ ת.ד. 1205, שיכון עמידר, נהריה 22111, טל': 04-9923455, פקס': 04-9511845
7. **בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל, מבני ממשלה נצרת עילית, טל': 06-6558211, פקס': 06-6461358
8. **עורכי התכנית :** "טל-אל אדריכלים"
מצפה טל-אל ד.ג. אשרת 25167 טלפקס': 04-9968818
- ב.ברוך י.סלמון ארכיטקטים ומתכנני ערים
רח' הספורט 14 חיפה 34574, טל': 04-8389598, פקס': 04-8372144
- גרינשטיין הר-גיל מתכנני נוף
רח' כלניות 3 חיפה 34353, טל': 04-8380407

9. **מטרות התכנית :**

- א. קביעת הוראות בניה, פיתוח שטח, טיפול נופי וגינון, כתנאי למתן היתר.
- ב. הגדלת זכויות הבניה בשטח המיועד לאזור מגורים.
- ג. מתן הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני והוראות לגבי צורה חיצונית של המבנים.
- ד. שינוי בהוראות סעיף חשמל.

פרק ג' : פרוש מושגים והגדרות

1. החוק

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965.

פרק ד' : רשימת תכליות ושימושים

1. אזור מגורים א'

באזור זה תותר הקמת מבני מגורים חד- או דו-קומתיים.
תותר הקמת חסנים וחניות לכלי רכב במסגרת שטח שרות מותר. מחסן יתוכנן כחלק אינטגרלי של הבית. הבניה ע"פ התנאים המצויינים בטבלה (סעיף 3).

מרתף - קומת מוסד

תותר בנית מרתף לאיחסון ביתי ומתקני חימום ומיזוג אוויר.
תקרת המרתף לא תעלה על 0.80 מ' מעל פני קרקע סופיים. תותר פתיחת חלונות במרתף.

יחידת אירוח

מומלץ כי בקומת הקרקע תהיה אפשרות ליצירת יחידת אירוח (צימר) בכניסה נפרדת, אשר תוכל לשמש גם בני הבית. אחוזי בניה של יחידת אירוח נכללים באחוזי בניה המותרים (ראה טבלה סעיף 3). מתן היתר מותנה במתן פתרון חניה בהתאם לתקנות התכנון ובניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983.

2. עיצוב ארכיטקטוני של בניינים

- א. כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.
כל מרכיבי פיתוח השטח יוצגו בבקשה להיתר בניה.
- ב. לא תותר התקנת מתקנים כגון : מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתליית כבסים, מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים סוככי שמש וכו', אלא במתקנות שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.
- ג. לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתקנות שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזיתות בניינים. מיכלים לדלק נוזלי יהיו מוסתרים בקירות מגן בשטח המגרש או לחלופין קבורים בקרקע.
- ד. לא יותר חיבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.

ה. גמר קירות חוץ

לפחות 65% מקירות החוץ של הבית יצופו באבן מקומית בגוון בהיר או אוקר בעיבוד טלטיש או טובוזה בבניה או בציפוי, העומדים בדרישות התקן, ומתוכם החזית הקדמית כולה תצופה באבן ולפחות 6 מ' לעומק החזיתות הצדדיות.
שאר הבית יצופה בציפוי "קשיח" ורחיץ (אבן, גרנוליט, קרץ פוץ, טיח צבוע בצבעים רחיצים בגווי הלבן והאוקר). יאסר השימוש בגימור אבן נסורה או שיש.
כל מסגרות הפתחים והכרכובים יבוצעו מאבן ויוגשו לאישור במסגרת הבקשה.
במידה ואדריכל הבית יציע הצעה המחלקת את האבן בצורה שונה, אך הצעה זו תהיה כחלק מחשיבה כוללת של תכנון הבית ותשמר את איכות החזיתות, ניתן יהיה לאשרה ובתנאי שהשטח הכולל של ציפוי האבן יהיה 65% משטח קירות הבית.

ו. תותר הקמת מבני עזר לרבות סככות, חניה מקורה או כל מבנה אחר בתחום המגרש אך ורק אם מבנים אלו יתוכננו כחלק אינטגרלי של מערכת מגורים או הקירות התמך בחזית של המגרש.

ז. תותר הקמת בריכת שחיה בתחום קו בניין. בריכת שחיה תופיע בבקשה להיתר בניה.

ח. גגות

יותר גגות משופעים, מקומרים ושטוחים.
גגות המשופעים והמקומרים יכוסו ברעפי חרס/בטון או בלוחות נחושת או אלומיניום בגוון טורקיז. יאסרו "שוככים" בגגות המשופעים. יותרו חלונות במישור הגג או מרפסות ה"הגרעות" מתוך גג הרעפים.
שיפוע מרכזי של הגג יפנה לכיוון הרחוב ממנו נכנסים לבית.
יאסרו ארגזי רוח מעץ ומבטון. יש לבצע את הניקוז באחד השיטות: א' או ב' או בכל מקרה לפי ת. י. 1205 חלק 2.
יאסר מצב בו יראו הדודים מהרחובות.



ט. שילוט

שילוט ומספר בית יהיו על פי מקומות ודגמים מאושרים ע"י האגודה.

י. מסתורי כביסה

מסתורי כביסה יותכנו וישולבו בתכנון הכולל ויהיו חלק ממנו ויופיעו בתכניות ההיתר. יאסר השימוש במסתורי פלסטיק.

3. טבלת זכויות תכליות והגבלות לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים 1992)

שם האזור				גודל מגרש מינימלי במ"ר				קווי בניין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי	
צ	א	ק	מפלס למפלס כניסה מ"ר	מתחת למפלס כניסה מ"ר	שימושים עיקריים מ"ר	שטחי שדות מ"ר	תכנית (כיסוי קרקע) מ"ר	סה"כ מ"ר	מס' קומות	מסרים							
3	5	4	150**	150**	240	60 כולל מרתף	עד 180	300	2	8						אזור מגורים א' 500	

1. הערות : בהסכמת שני בעלי מגרשים צמודים בעלי גבול צדדי משותף יתאפשר קו בניין צדדי אחד 0 מ'.

2. למבנה חניה קו בניין קדמי וצדדי - 0 מ' ע"פ תכנית מהנדס הכבישים של היישוב.

3. גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 שיינתן לכל מגרש ומגרש ע"י אדריכל האגודה. גובה הבניין יכלול את מלוא גובהו כולל גגות (גם גג רעפים).

* קו בניין 5 מתייחס לכביש מס' 1.

** ניתן יהיה להעביר שטח בניה ממפלס הכניסה למתחת למפלס כניסה.

פרק ה' : תשתיות, מערכות הנדסיות ונטיעות

1. ניקוז

הבטחת ניקוז השטח יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ע"י רשות הניקוז.

2. ביוב

היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. חשמל

3.1. קווי חשמל

כל קווי החשמל - מתוך גבוה ומתח נמוך - בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קו מ"ג לאורך כביש הגישה, עד ראש השטח.

3.2. תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבנינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

3.3. תקשורת

כל קווי התקשורת (טלפון, טלויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

4. חניות

א. החניה תוסדר בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות משרד התחבורה ולתקנות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983.

ב. מקומות חניה באזור המגורים - בתוך המגרשים. לכל מגרש יותכנו שני מקומות חניה. החניה תותר על קו בנין קדמי וצידו 0 מ' ובעומק עד 7 מ' וברוחב עד 6 מ' ובאופן המשתלב בתכנון הבית ובהתאם להנחיות פיתוח ונוף. בחניה בקו בנין 0" יובטח ניקוז הפונה אל המגרש עצמו, לכיוון הרחוב ולא למגרש הגובל.

ג. חניה באזור מבני ציבור תמוקם בתוך המגרש.

פרק ו': תכנון נוף ומיתוח במגרשים המיועדים לבניה

במגרשים המיועדים לבניה - למבני מגורים - תכניות פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. השלמת ביצוע הפיתוח, כולל מערכת ההשקיה, הצמחיה, העצים הבכירים תעשה לפני האיכלוס. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, חניות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, ופתרונות ניקוז. יסומנו קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותרשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן, יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם, ותצורף תכנית שתילה ונטיעה.

1. גבולות המגרשים

גבול בין מגרש פרטי לבין הרחובות חובה על המשתכן לבנות קיר בטון עם עמודי בטון. הקיר והעמודים יחופו אבן גזית מנוסרת ומעובדת "טובזה". בין העמודים (רוחב העמודים יהיה 60 ס"מ) יש לבצע גדר מתכת (ראה נספח מצ"ב).

1.1. הגבולות בין כביש לבין מגרש נמוך מן הכביש (קו מגרש קדמי)

גובה הקיר הבנוי מעל "הכביש" (דרך משולבת, מדרכה או כל שטח ציבורי מרוצף או מגונן, להלן "הכביש"), כולל גדר קלה ולא אטומה או מעקה מתכת, יהיה מינימום 20 ס"מ ומכסימום 110 ס"מ (ראה נספח מצ"ב).

1.2. גבולות בין כביש לבין מגרש גבוה מן הכביש (קו מגרש קדמי)

גובה קיר התמך או קיר הגדר הצמוד לכביש יהיה מינימום 40 ס"מ ומכסימום 100 ס"מ מעל פני הכביש. גובה הקיר כולל גדר קלה ולא אטומה יהיה מכסימום 210 ס"מ (ראה נספח מצ"ב). הפרשי גובה של יותר מ-100 ס"מ בין המגרש הפרטי לבין הכביש יפתרו בגבול האחורי של המגרש על ידי קיר גבוה, מסלעה או מדרון מיוצב. האחריות לבניית הקיר חלה על בעל המגרש.

1.3. גבול בין מגרש לבין שטח ציבורי פתוח

תותר בנית ריק תומך או מדרון קרקע מיוצב בתוך תחום המגרש הפרטי. במידה ובגבולות המגרש או בקרבתם קיימים קווי תשתית יש לוודא שמירה והגנה עליהם. כל שיפוע הקרקע, המסלעות או הקירות התומכים שייבנו יהיו בתחומי המגרש הפרטי.

1.4. גבול בין מגרש לבין שטח ציבורי פתוח מעבר לגבולות התכנית

בקווי מגרש אחוריים של מגרשים נמוכים הגובלים בגבול בין המגרשים המיועדים לבניה לבין השצי"פ העוטף את הישוב יבנו קירות תמך.

4. קירות, קירות תמך וגדרות בניות

כל הקירות, קירות התמך, המעקות הגדרות לאורך קו ה"כביש" יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה. פני הקיר הגדר או השער יהיו אופקיים ולא משופעים. הקיר, קיר התמך או גדר הבניה, בגבול ה"כביש" כולל החזיתות והקופינג (ראש קיר) ייבנו מבטון מצופה אבן גזית מפרוק (אבן "חירבה") או אבן מנוסרת ומעובדת "טובזה" (לא חלקים מן החזיתות לכל כיוון ולא הקופינג יהיו מבטון חשוף ולא מאבני לקט). כל הגדרות והמעקות בגבולות בין המגרשים הפרטיים לבין שטחים ציבוריים (רחוב, שצי"פ לסוגיו וכו') או חלקיהם שלא ייבנו בקיר עם חיפוי אבן מעובדת ושערי כניסה למגרשים יהיו ממתכת מגולוונת, מברזל, עם שלד מתכת מגולוונת. בכל מקרה יהיו המעקות, הגדרות והשערים אווריריים, קלים, לא אטומים, ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות ולמשבי אוויר. לא ייבנו גדרות מאלומיניום, בטון טרומי, פלסטיק, עץ או חומרים פלסטיים.

5. נסיעה ושתילה

במגרש הפרטי בגבול המגרש והרחוב הציבורי, מלבד כניסות לחניה, תהיה "ערוגת" גיטון ברוחב מינימלי של 2.0 מ'. ב"ערוגה" ינטעו עצים ותשתל צמחיה. בשטח המגרש הפרטי, בחזית הרחוב (בין המבנה לבין הרחוב) חובה על המשתכן לנטוע לפחות 4 עצים. מומלץ לשתול עצים בכירים כדי ליצור אפקט ויזואלי ולהנות מהצל בזמן קצר. העצים יהיו עצי ארץ ישראל (אלונים למיניהם, חרובים וכו'), במידה ולא ישמר החורש הטבעי. עץ בכיר: עץ מס' 10 שקוטר גזעו בגובה 60 ס"מ מעל הקרקע הוא לפחות 7 ס"מ ושגובה הגזע עד נקודת פיצול הענפים, הוא לפחות 160 ס"מ.

6. שמירת עצים

בתכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית (המגרש) תוך סיווגם לפי גודל וסוג. יעשה נסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט. תצויין כוונת התכניות לגביהם, כל העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית או בתאום עם מחלקת הגיטון המקומית, באחריותו של המשתכן ועל חשבוננו.

פרק ז' : שונות

1. מקלטים

מקלטים או ממ"דים ייבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הג"א המעודכנות ובאישור הועדה מקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים. לא יינתן ביתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט או ממ"ד בוצע ע"פ כל התקנים ובהנחיות הג"א.

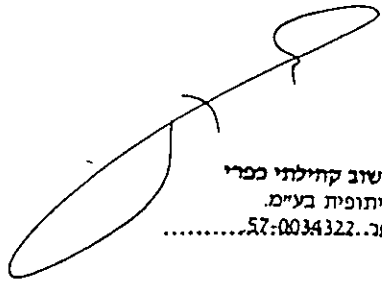
2. המקעות ורשום לצרכי ציבור

השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים: 188,189 לחוק תכנון ובניה התשכ"ח - 1965 וירשמו על שם המועצה האזורית מעלה יוסף.

3. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

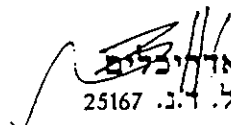
חתימות



יוזם התכנית :
הסוכנות היהודית לא"י
"זיו הגליל" ישוב קהילתי כפרי-אגודה שיתופית בע"מ.....אגודה מספר 57:0034322.....
אגודה שיתופית בע"מ.

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.....



טל. אל/אדריכלים
מצפה סל. אל. ד.ב. 25167
טל: 04-961722

מתכנן :

טל-אל אדריכלים.....

ב.ברוך י.סלמון ארכיטקטים ומתכנני ערים.....

גרינשטיין הר-גיל מתכנני נוף.....