



4.11.99
מה-99-152

מחוז הצפון

נפת כנרת

הודעה על אישור תכנית מס	10838/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.	4901
מיום	12.7.2000

מוחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפאלי - מוא"ז עמק הירדן

משרד הפנים מחוז הצפון תכנית מפורטת מס' ג/10838
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

פוריה עילית

אישור תכנית מס	10838/ג
הועדה הממונה לתכנון לבניה החליטה	
ביום 9.3.00 לאשר את התכנית	
הממונה שינוי לתכניות מס' ג/2261	

הממונה שינוי לתכניות מס' ג/2261

טל : 06-6752098
פקס : 06-6752298

יוזם התכנית : ועד פוריה עלית ד.נ. גליל תחתון 15208,

טל : 06-6558211
פקס : 06-6560521

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - פרטיים

טל : 06-6751808
פקס : 06-6751166

עורך התכנית : א.ב. תכנון עמק הירדן צמח 15132

1. כללי

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/10838.
פוריה עלית המהווה שינוי חלקי לתכנית ג/2261
ותחול על השטח המותחם בקו כחול.

1.2 המקום פוריה עלית נ.צ. 23700/20190.

גוש	חלקי חלקה	חלקה
15160	1	
15324	212	88-94

1.3 שטח התכנית 38.8 דונם.

1.4 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/2261, ואינה משנה התכניות המפורטות הנקודתיות החלות על חלקות 88, 92, 93 - ג / 7383, ג / 8593.

1.5 בעלי הקרקע : פרטיים, ממ"י נצרת טלי 06-6558211, 06-6550521

1.6 מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לשטח למגורים, לשטח פרטי פתוח וחניה.
- ב. קביעת הוראות והנחיות לפתוח השטח.
- ג. קביעת זכויות והגבלות בניה.

1.7 מסמכי התכנית :

תקנון בן 9 עמודים
תשריט בקני"מ : 1:1250

1.8 יוזמי התכנית :

ועד מקומי פוריה עלית טלי 06-6752098, פקס : 06-6752298
בעלי קרקע פרטיים.

1.9 א.ב. תכנון בית המוא"ז עמק הירדן צמח, טלי 06-6751808
פקס' 06-6751166

10. 1. טבלת שטחים מצב מוצע קיים:

מצב מוצע		מצב קיים		סימן בתשריט	אזור
%	שטח דונם	%	שטח בדונם		
18.09	7.0	7.69	3	צהוב	מגורים
2.58	1.0	-	-	צהוב מקווקו	מגורים מיוחד
1.55	0.6	-	-	אדום מרושת שחור	חניה
72.87	28.3	87.16	33.8	כתום מטוייט חום	אזור תכנון בעתיד
4.91	1.9	5.15	2.0	חום	דרך קיימת
100	38.8	100	38.8		סה"כ

גבול תכנית - קו כחול רצוף
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
 גבול גוש - קו עם משולשים בירוק
 גבול חלקה ומספרה - קו ירוק וסיפרה בירוק
 מס' דרך - ספרה ברבע עליון
 קו בניין - ספרה ברבע צידי
 רוחב הדרך - ספרה ברבע התחתון

2. רשימת תכליות

2.1 אזור מגורים:

מיועד למגורים עם אפשרות תעסוקה בתחומים הבאים: סטודיו לאומנים ואומנים, משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים כחלק אינטגרלי של בית המגורים. השטח המקסימלי לשימושים אלה לא יעלה על 10% מאחוזי הבניה המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. לא תותר הקמת מבנה נפרד לשירותים אלה.

בכל מגרש תותר בנית מגורים אחד בלבד. במגרשים שגודלם עולה על 900 מ"ר אפשר יהיה לבנות שני מבני מגורים ובתנאי שהעמדתם תהיה כך שישמר ביניהם מרחק של 8 מ"ר (2 X 4 מ').

2.2 אזור מגורים מיוחד :

מיועד למגורים עם אפשרות תעסוקה בתחומים הבאים : סטודיו לאומנים ואומנים, משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים כחלק-אינטגרלי של בית המגורים.
השטח המקסימלי לשימושים אלה לא יעלה על 10% מאחוזי הבניה המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. לא תותר הקמת מבנה נפרד לשירותים אלה.

2.3 דרכים :

- תשמשנה למעבר מוטורי ולהלכי רגל.
1. בכל תוואי הדרכים אפשר יהיה להניח קווי תשתיות כמו : קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים תקשרת וכיו"ב. יותר להקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות ולהציב ריהוט גנני - הכל באישור הועדה המקומית.
 2. תיעול מתחת לפני הדרך - לא יונח בתוך הדרך צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר מעל ומתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך אישור מהועדה המקומית.
 3. קירות תומכים בגבול דרכים ציבוריות - כל מבנה הגובל בדרך ציבורית יחויב בביצוע קיר תמך לדרך הציבורית ובהתאם לתכנית עבודה מאושרת לכביש המערבי.

2.4 חניה

שטח זה ישמש לחניה ציבורית לכלי רכב וגישה לשטח שממזרח המסומן בתשריט תוכנית זו לתכנון בעתיד.

3. הוראות בניה :

3.1 אזור מגורים : בתי מגורים.

- א. לא יותרו קומות עמודים ו/או מסדים פתוחים. הרווחים שיוותרו בין רצפת הבית התחתונה לבין הקרקע יסגרו ע"י בניה.
- ב. שיפועי הגגות לא יעלה על 50%.
- ג. גובה מבנה סופי מעל מפלס הכביש לא יעלה על 6 מ'. לא תינתן כל הקלה בגבה.
- ד. החזית האחורית - הפונה מזרחה תחויב בציפוי אבן בזלת לפחות ב- 25% משטח החזית.

3.2 מבני עזר - מחסן :

- א. תותר בניית מבנה עזר נפרד בתנאים הבאים :
 - מבנה העזר לא יהווה מטרד רעש או זיהום לסביבה.
 - השימושים המותרים במבנה עזר : מחסן ביתי.

גודלו המקסימלי של מבנה העזר יהיה 12 מ"ר.
גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מ' וחומרי הבניה והגימור יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

- ב. מבנה העזר יסומן בבקשת הבניה ולא יהווה גורם מסתיר נוף.
- ג. ניקוז מבנה העזר לא יהיה למגרש השכן.

3.3 חניה :

- א. גודל סככת החניה לא יעלה על 25 מ"ר.
- ב. סככת החניה תהיה פתוחה מכל עבריה ותכלול עמודים וגגון.
- ג. מותר להקים סככת חניה בקו בנין 0 לחזית ולגבול המגרש השכן בהסכמת השכן.
- ד. חומרי בנית סככת חניה - סככות החניה ייקורו בגגות רעפים בלבד. גובה הסככה לא יעלה על 2.30 מ'. ניקוז הסככה לא יהיה למגרש השכן. חומרי בניית הסככה יהיו קלים בלבד.

3.4 פיתוח השטח :

- א. לבקשה להיתר תצורף תכנית מפורטת בקני"מ 1:50 שתפרט :
 - קירות תומכים, מסלעות, טרסות, גדרות, מיקום מכלי אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, חניות, מחסנים, בלוני גז וכד'
- ב. גדרות - לא תותר הקמת גדרות/קירות תומכים ו/או מסלעות בקו בנין חזיתי בגובה של למעלה מ- 1.10 מ'.
גדרות בין מגרשים - גובהם לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעיים.
- ג. קירות תומכים או מסלעות לא יעלו בגובהם על 2.5 מ'. בחזית הפונה לרחוב יבנה קיר אבן בגובה 60 ס"מ ומעליו תותר גדר עץ או ברזל, הכל בתנאי שקירות אלה לא יהוו מחסום ראייה לנוף.
- ג. קירות תומכים וקירות גדר בין המגרשים - קירות בין 2 מגרשים יחויבו בתכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית ע"י שני בעלי נכסים הגובלים (השכנים).

3.5 נטיעת עצים :

תנאי לקבלת טופס 4 (גמר בניה) יהיה נטיעת עצים להסתרת החזית האחורית של הבתים.

3.6 מבנים קיימים :

כל המבנים בתחום התכנית הקיימים כדין ושאינם עומדים בהגבלות הבניה יושארו במעמדם. כל התוספות למבנים אלה תורשה רק במסגרת טבלת הזכויות וההגבלות שבתכנית זו. (חלקה מס' 92 קו בנין צידי).

4. הוראות כלליות :

4.1 ניקוז :

בעל המגרש יתחייב לבצע את ניקוז המגרש ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים לפי דרישות מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובאישור רשות הניקוז.

4.2 מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים של הישוב באחריות ועד הישוב המקומי ואישור משרד הבריאות.

4.3 ביוב :

כל מבנה בשטח התכנית יחובר לרשת הביוב המרכזית הקיימת, הבתים יתוכננו כך שחלקי המבנה המחייבים חיבור לרשת הביוב ימצאו במפלסים המתאימים במבנה. לא תותר הקמת מערכות לחיבור לרשת הביוב במפלסי מרתף. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

4.4 סילוק אשפה :

יקבע מיקומם של מיכלי אשפה. במסגרת הבקשה להיתר בניה, איסוף האשפה יתבצע ע"י הרשות המקומית.

4.5 חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

4.6 מקלוט :

מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד, ממ"ק במבנים חדשים יבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף החלות על הישוב ומתעדכנות מעת לעת.

- 4.7 עבודות פיתוח
- עבודות הביצוע והפיתוח יהיו מותנות בתכניות שיערכו ע"י אדריכל
נוף לתחום התכנית כחלק בלתי נפרד מהתנאים להוצאת היתר בניה.
- 4.8 התחברות למערכות תשתית :
- על המבצע להציג יכולת התחברות למערכות התשתית הקיימות
כתנאי לקבלת היתר בניה.
- 4.9 חשמל
- א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל
עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים
המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל
הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט
ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------------------------|-----------|
| מרשת מתח נמוך | 2.0 מטרים |
| מרשת מתח גבוהה עד 22 ק"ו | 5.0 מטרים |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מטרים |
- ב. אין לבנות בניינים לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר
קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
הכל בכפוף לתקנון 80-81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים
תשכ"ז 166).
- 4.10 הפקעה :
- כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"פ חוק התכנון הבניה
תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות.
- 4.11 היטל השבחה :
- יגבה כחוק.
- 4.12 אחוד וחלוקה :
- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים
המוצעים בתשריט.
ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה בהתאם לצרכים
ובתנאים שיתאימו להוראות התכנית.
החלוקה תהיה בהתאם לסעיף 123 לחוק התכנון והבניה.

טבלת זכויות והגבלות (1)

מספר יח"ד	מספר יח"ד	גובה מקסימלי (2)			מרווחים			מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	שטחי הבניה				גודל המגרש מ"ר	האזור
		מטר	מס' קומות	מס' קומות	אחורי	צדדי	קידמי				מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד		
2	1	6	2	3	3	3	5	50%	35%	35	50	5	45	500	מגורים	
3	•	6	2	3	3	3	5	43	35	78	12	66	500	מגורים מיוחד		

(1) טבלה זו אינה חלה על מגרשים: 88, 92, 93. זכויות והגבלות בניה למגרש 88 יחזו לפי תכנית ג / 7383 ולמגרשים 93, 92 לפי תכנית ג / 8593.

- (2) הגובה יימדד ממפלס הדרך.
- (3) מותר לנייד זכויות בניה בין המפלסים: מעל ומתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- * מגורים מיוחד- מותר לבנות 3 יחידות דיור: יחידה נפרדת אחת ושני קוטגים טריים בקו בניין 0.

חתימות ואישורים:

חתימת יזם התכנית: _____

ב.ב. תכנון שלוחת צמח
ד.ד. עמק הירדן מקוד 15132
סל: 06-6751960 / 6751808 : חתימת המתכנן
פקס: 06-6751166

תאריך . 05.2000