

9

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז צפון
 מס' 11521
 Sifco
 19.9.00

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי
נפה כינרת

מס' 11521
 4921
 19.9.00

תוכנית מפורטת מס' ג/11521

"שכונת מגורים בנחל ארבל"

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג'/5278 בתוקף
ושינוי לתכנית מס' ג'/7763 תוקף.

16 יח"ד

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם
 חתימה

הוראות התכנית

מכין התכנית: מ.מ.י. מחוז הצפון

ספטמבר 1999

פברואר 2000

יולי 2000

מחוז: הצפון
נפה: כינרת
מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי
תחום שיפוט: מועצה אזורית נוף הגליל.
שם הישוב: נחל ארבל
תוכנית מפורטת: ג/ 11521 " שכונת מגורים בנחל ארבל".

1. שם התכנית וחלות:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר ג/ 11521 "שכונה מגורים נחל ארבל", המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/5278 בתוקף ולתכנית ג/7763 שבתוקף. התוכנית תחול על השטח המתוחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת:
א. 9 דפי הוראות,
ב. תשריט בקני"מ 1250 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד התוכנית.

2. מיקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתוכנית זו ממוקמת במרכז השכונה המזרחית.

גוש: 15462 חלק מחלקות: 41, 43, 56.
גוש: 15464 חלק מחלקות: 11, 12, 44.

3. שטח התוכנית:

שטח התוכנית במדידה גרפית 3.655 דונם.

4. יוזם התוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון.

5. בעלות על הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון,
קריית הממשלה, ת.ד 580 נצרת עלית, 17105, טל: 06-6558211, פקס: 06-6560521.

6. עורך התוכנית:

מחלקת תכנון, מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון.
קריית הממשלה, ת.ד 580 נצרת עלית, 17105, טל: 06-6558812, פקס: 06-6453273.

7. מטרות התוכנית:

- 7.1 חלוקה למגרשים בתחום התוכנית.
- 7.2 שנוי יעוד הקרקע משטח מסחר ומלאכה זעירה לאזור מגורים ומסחר.
- 7.3 קביעת הנחיות, הוראות ומגבלות בניה להוצאות היתרי בניה.

8. יחס לתוכניות אחרות:

- 8.1 התוכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר ג5278/ בתוקף ותכנית ג7763/ שבתוקף.
- 8.3 עם אשור תוכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח.

9. באור סימנים בתשריט:

| סימון | באור |
|-------------------------------|------------------------|
| קו כחול עבה | גבול תוכנית |
| קו ירוק עם משולשים ירוקים | גבול גוש |
| קו ירוק מרוסק | גבול חלקה לביטול |
| ספרה בעגול ירוק | מספר חלקה |
| קו שחור | גבול מגרש |
| ספרה בעגול שחור | מספר מגרש |
| שטח צבוע תכלת | אזור מגורים ב' |
| שטח צבוע אפור | שטח למסחר |
| שטח צבוע אפור מותחם בצבע שחור | שטח למסחר ומלאכה זעירה |
| שטח צבוע בחום | דרך קיימת |

| סימונים ברזטה | |
|-------------------------|-----------------------|
| ספרה ברבע העליון בעיגול | מספר דרך |
| ספרה ברבע צדדי בעיגול | מרווח קו בנין מינימלי |
| ספרה ברבע תחתון בעיגול | רוחב תחום הדרך |

10. שימוש בקרקע ובנינים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

11. רשימת תכליות:

11.1 אזור מגורים ב':

תשמש להקמת בתים דו משפחתיים, 4 יח"ד למגרש ב-3 קומות. זכויות הבניה וגובה הבניין בהתאם להוראות הבניה באזור עפ"י טבלה זכויות ומגבלות בניה.

תותר הקמת מבנה עזר: השימושים המותרים- חניה מקורה, מחסן ביתי כמבנה צמוד למבנה מגורים בתחום המגרש.

בסמכות הוועדה המקומית להתיר חניה מקורה בתחום המרווח הקדמי ברוחב חזית מקסימלי של 5 מ', על הקיר הצמוד לגבול המגרש להיות אטום כלפי מגרש השכן, ניקוז הגג יהיה לכוון מגרש המבקש.

11.2 מסחר:

תותר הקמת מבני מסחר קמעונאי בתנאי שלא יהווה מפגע סביבתי, השימוש במבנה באישור הוועדה המקומית ובהסכמת השכנים. זכויות הבניה וגובה הבניין בהתאם להוראות הבניה באזור עפ"י טבלה זכויות ומגבלות בניה. יש לדאוג לגישה נאותה לנכים. לא תותר בניית מבני עזר ומחסנים מחוץ לתחומי המבנה העיקרי.

11.3 דרכים:

מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל מדרכות גינון, ברשות רבים. כמו כן תותר בניית מערכות שתשתית ציבורית כגון: קווי מים, ביוב, ניקוז.

12. טבלת ייעודי קרקעות.

מצב קיים:

| יעוד השטח | סה"כ השטח, מ"ר | % שטח כללי |
|---------------------|----------------|------------|
| מסחר ומלאכה זעירה | 2,795.0 | 76.5% |
| דרך קיימת או מאושרת | 860.0 | 23.5% |
| סה"כ | 3,655.0 | 100% |

| יעוד השטח | סה"כ השטח, מ"ר | % שטח כללי |
|---------------------|----------------|------------|
| מסחר | 476.0 | 13.0% |
| מגורים ב' | 2,319.0 | 63.5% |
| דרך קיימת או מאושרת | 860.0 | 23.5% |
| סה"כ | 3,655.0 | 100% |

13. עיצוב אדריכלי של המבנים:

13.1 חומרי גמר של חזיתות המבנים

- א. כל המבנים בתוכנית יצופו בשיעור של 100% בחומר קשיח כגון אבן טבעית, קרמיקה, פסיפס או חומרים אחרים שווי איכות אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. לא יותר שימוש באספלט, פח וחומרים אחרים בעלי בלאי גבוה ו/או שימוש בפח צבוע תנור.
- ג. הוועדה המקומית לתכנון ובניה לא תאשר בקשה להיתרי אלא אם סומנו בה, על גבי תוכניות החזיתות, חומר הציפוי של המבנה בשיעור הנדרש לפי סעיף זה.
- ד. לא יתקנו צינורות מים, ניקוז ביוב, חשמל, טלפון או גז על קירות חיצונים של המבנים. אין לנקז מי גשמים מגגונים ואדניות בזרבובית אלא במרזבים סמויים בלבד.

13.2 מתקנים סולריים:

דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפוע גג הרעפים או על גג שטוח במסתור אשר יסתיר אותם מהסובב אותם. קולטי שמש ימוקמו על שיפוע דרומי של הגג ובמידה והגג שטוח ימוקמו במסגרת מסתור. על פתרון האדרכלי של המתקן הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה של המבנה.

13.3 מתקנים הנדסיים:

מיקום אנטנות רדיו וטלביזיה, מזגנים ומדחסי מזגנים וארובות יהיה חלק מתכנית ההגשה ויקבל את אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

14. תקנות כלליות

14.1 הפקעות

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיפים 188, 189 בחוק תכנון והבניה תשכ"ה וירשמו על שם מועצה האזורית נוף הגליל.

14.2 היטל השבחה

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י הוראות חוק תכנון והבניה.

14.3 עודפי עפר ופסולת בנין

ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי סלעים באזורי שצ"פ אלא במקומות יועדו לאסוף עודפי עפר ופסולת בנין בתאום ואשור מהנדס הוועדה מקומית.

14.4 מקלטים

לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול במקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט בוצע על פי כל התקנות ובהנחיית הג"א.

14.5 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).
תנאי למתן היתר בניה: הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

14.6 חלוקה ורשום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. חלוקת הקרקע המוצעת בתכנית תותר לצורכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית החלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ג. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת המקרקעין.

15. מערכות תשתית

התשתיות יהיו מוסתרות או תת קרקעיות באופן שלא יהווה בעיה ויזואלית. סוג הריצוף יאפשר גישה נוחה לתשתיות. הצמחייה תואמת למערכת התשתיות הסמוכה.

15.1 מים

אספקת המים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, ניקוז.

15.2 ניקוז

הבטחת ניקוז השטח יאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז. מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעית או הרחקתם אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

15.3 כבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

15.4 ביוב

היתר הבניה יותנה בהכנת תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ושרד איכות

הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

15.5 חשמל
אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

א. הגבלות בניה לאורך קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין היתל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או קרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל מרחק לחלק הקרוב ביותר ב- מ'

| | |
|------|--------------------------|
| 2.00 | קו מתח נמוך |
| 5.00 | קו מתח גבוה עד 22 ק"ו |
| 9.5 | קו מתח עליון 110-150 ק"ו |

ב. הגבלות בנין לאורך קו חשמל תת-קרקעיים:
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן ב- 2 מ' מהכבלים האלה, ואין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

16. תנאים מיוחדים להוצאת היתרי בניה

א. פיתוח המגרש:

- 1א. על בעלי היתר הבנייה לבצע עבודות הפיתוח במגרשיהם.
- 2א. תכנית פיתוח המגרש מהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.
- 3א. התכנית תאושר ע"י המהנדס הרשות המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.
- 3א. תכנית הפיתוח הסופי של המגרש תפרט גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים גדרות, טיפול בשפכי קרקע, עצים קיימים, ניקוז, גינון, שבילים, חניה ומבנה חניה.
- 4א. הקירות יבנו באבן גלילית טבעית או בציפוי אבן לקט טבעית. גובה מקסימלי של קירות: קיר תומך בחזית הרוחב עד 2.5 מ', קיר תומך בין מגרשים עד 2.0 מ'.
- 5א. בתכנית הגשה להיתר הבניה יסומנו כל הגדרות, כולל סוג וצורת הגדר.
- 6א. בגבול בין מגרשים למגורים לבין אלה של מיבנה ציבור או שצ"פ תהיה הפרדה פיסית דוגמת קיר, גדר אבן, מסלעה, גדר מסוג אחר כו' בגובה שלא יפחת מ- 1.2 מ' מפני קרקע סופית.
- 7א. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.
- 8א. בכל מקרה לא תותר השארת שפכים של קרקע חפורה או בסולת בניה. חומרים אלה יפוננו מהשטח לאתר אשר תקבע הרשות המקומית, או שיוצבו מאחורי קירות תומכים ו/או מסלסה בהתאם לתכנית בקשת היתר לבניה.
- 9א. קירות תומכים /מגן יבנו, במידת הצורך, טרם התחלת העבודות הבניה על-מנת להגן על השטחים הגובלים.

ב. גבולות מגרשים:

11. חזית במורד:

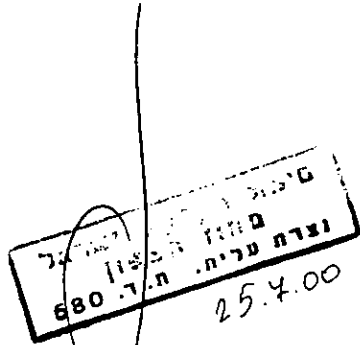
לאורך המגרשים הפרטים תבנה גדר בנויה עד לגובה 90 ס"מ לפחות מפני השטח הציבורי (הדרך) ומעלה גדר קלה כך ששה"כ גובה הגדר לא יקטן מהגובה התקני לגדר הבטיחות. הגדר תהיה אופקית ומדורגת אנכית. במרווחים בין המבנים אפשר שימוש בגדר קלה ושקופה לכל גובהה.

- 2ב. חזית במעלה
תבנה גדר אשר גובהה לא יקטן מ-0.9 מ' לפחות. גמר חזית אבן הקיר-אבן. הגדר תהיה אופקית ומדורגת אנכית. יותר שימוש בגדר קלה מעל גדר בנויה.
- 3ב. גבול בין מגרשים שכנים
במקרה של הפרשי גבהים יותר לבעל המגרש הנמוך להנמיך מגרשו בתנאי שידאג לפתרון כגון: מסלעה, קיר תמך וכו' עד גובה הקרקע הטבעית. יותר לבעל המגרש הגבוה להגביה מגרשו בתנאי שידאג לפתרון כגון: מסלעה, קיר תמך, במקרה של אי הסכמה בין בעלי המגרשים או במקרה שמגרש אחד יפותח ראשו יידרש כל בעל מגרש הרוצה בשינויי גבהים את השינוי בתוך המגרש עצמו כך שלא יאלץ את בעל המגרש הסמוך בשינויים לא רצויים ו/או יהיו השינויים על חשבונו. במרווח האחורי בלבד בסיס המסלעה יהיה חצי מטר פנימה לתוך המגרש הנתמך. מסלעה תותר בניה מסלעה שגובהה לא יעלה על 3 מ' ברציפות.
- 4ב. שילוט
יקבע שילוט בתוך הגדר, בחזית המגרש ובסמוך לשער הכניסה בשילוט יופיע עם שם מס' הרחוב.
- 5ב. מבנה עזר
לא תותר הקמת מבנה עזר בתחומי המרווח הקדמי למעט חני, חדרי אשפה. גז, דלק, טרנספורמטורים, ארונות חשמל ומערכות אחרות. כל האלמנטים הנ"ל ימוקמו במבנה סגור שלא יראו מהרחוב. חומרי הגמר של המבנה יהיו זהים לזה של הגדר.

חתימות

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית

יזם התכנית:



מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית

בעל הקרקע:

מחלקת תכנון - מחוז הצפון
מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית

עורך התכנית:

תאריך: