

מחוז הצפון

11464
4795
הודעה על אישור תכנית מס. 11464
מורחאת בלשכת הפרסומים מס. 4795
א.ב. 2000

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 11464
הוועדה המחוזית לתכנון לבניה החלטי
ביום 3.8.00 לאשר את התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הגליל המזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי כנרת

תוכנית מתאר מס. ג' 11464

שינוי לתוכנית מתאר ג' /7396 ותוכנית ג' /8022

עומר 1

בסמכות הועדה המחוזית

י ו ז ס התוכנית: מינהל מקרקעי ישראל

עורך התוכנית: רמר ס. דן - אדריכל

רחוב הציפורן 6/10 א'

נצרת עלית 17542

התכנת 8

16 נובמבר 1999

פרק מס' 1

כללי

תוכנית מתאר מס.
שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/7396 ותוכנית ג/8022.

1.1 מקום התוכנית:

מחוז : הצפון
נפה : כנרת
תחום שיפוט מיניציפלי : כנרת
גושים וחלקות

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15302	31, 33, 37, 65	67

נצ : 252/800 : 736/400

1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט בקנה מידה 1:500, והוראות התוכנית הכוללות 11 עמודים.

1.4 יחס התוכנית:

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון,
קרית הממשלה - ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל: 06-6558211, פקס: 06-6560521

1.5 בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון,
קרית הממשלה - ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל: 06-6558211, פקס: 06-6560521

1.6 עורך התוכנית:

רמר ס. דן - אדריכל
ת.ד. 5719, נצרת עילית 17542
טל. 06-6552185 פקס. 06-6564213

- 1.7 **שטח התוכנית:**
2.23 דונם (מדוד במחשב).
- 1.8 **כמות יחיד מוצעת / קיימת**
3 - יחידות דיור.
- 1.9 **מטרת התוכנית:**
- הגדלת שטחי מגרשים הכלולים בתוכנית, תוך פתרון בעיה או העתקת קו תקשורת הנמצא בשטח.
- הכפפת המגרשים להנחיות תוכניות ג' / 7396 ו- ג' / 8022 (כולל צימרים).
- 1.10 **יחס לתוכניות אחרות:**
תוכנית זו משנה את התוכנית מס. ג' / 7396 וכן תוכנית ג' / 8022 בהפקדה, באשר הנוגע בשטח המגרש.
הוראות תוכנית זו לא ישנו הוראות תוכניות ג' / 7396 ו- ג' / 8022 (למעט שטח) ותהיה כפופה למלוא הוראותיהן.

פרק 2.0

הגדרות ושטחי התוכנית

2.1 ציונים בתשריט

<u>סוג הציון</u>	<u>פירוש בתשריט</u>
קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו כחול מקווקו	גבול תוכנית מאושרת
קו ירוק משונן	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה קיימת
קו שחור מקווקו	גבול מגרש מוצע
צבוע כתום	איזור מגורים א'
צבוע תכלת	איזור מגורים ב'
צבוע צהוב ותחום קו אדום ומספר רומי בתוכו	איזור מגורים ג' ומספרו
צבוע כתום ותחום קו אדום	איזור מגורים ד'
צבוע חום	איזור למבני ציבור
צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטחים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
ע"ג רקע לבן	דרך קיימת או מאושרת
צבוע חום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
צבוע אדום	דרך לביטול
פסים אדומים אלכסוניים ע"ג השטח	מס' גוש
מספר בן 5 ספרות צבוע ירוק	מס' חלקה
מספר צבוע ירוק (עד 3 ספרות)	מס' מגרש מוצע
מספר מוקף עגול בשחור	מספר הדרך
ברבע העליון של העגול	קו בנין
ברבעים הצדדים של העגול	רוחב הדרך
ברבע התחתון של העגול	קו תקשורת
קו נקודה לסירוגין באדום	קו חשמל מתח גבוה
קו נקודתיים לסירוגין באדום	

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
96.41	2.15	76.68	1.71	איזור מגורים ב'
0.45	0.01	23.32	0.52	שטח ציבורי פתוח
3.14	0.07	—	—	דרך
100	2.23	100	2.23	סה"כ

פ ר ק מ ס . 3

תקנות כלליות

הוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה.

- 3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:
- 3.1.1 חובה להשלים הבניין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.1.2 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה. במסגרת הבניה יעשו הכנות להעברת הקוים הנ"ל בשרוולים או פילרים בתוך המבנה.
- 3.1.3 ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.1.4 מיכלים לאספקת גז: לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרם מעיני עוברים ושבים, ומאושרים ע"י הועדה המקומית.
- 3.1.5 מסתורי כביסה: במקרה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יעוצבו ויבנו מחומרים עמידים
- 3.1.6 מזוג אויר: יש לסמן הפתרונות למיזוג אויר. במערכות מפוצלות של מיזוג אויר יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה.
- 3.1.7 עיצוב גגות: הבתים יקורו בגגות משופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות וגגות רעפים ובתנאי שאחוז שטח המרפסות לא יעלה על % 60. כיוון שיפועם העיקרי של גגות הרעפים יהיה עסכיוון הטופוגרפיה. הגגות יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשילוב מתקנים עליהם כגון: מערכות סולריות, מיכלים, אנטנות. בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל ויתנו פתרון לשביעות רצון הועדה.

- 3.1.8 **ש י ל ו ט:** כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.1.9 **שלטי פרסומת:** תאסר הצבת שלטי פרסומת באיזור מגורים. למעט עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- 3.1.10 **קומות עמודים מפולשות:** תאסר בנית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים.
- 3.1.11 **ציפוי חוץ:** בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- 3.1.12 **פינוי אשפה:** יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. במידה וידרש ע"י הרשות יציב בעל הקרקע על חשבונו פחים או מכולות מדגם מאושר ע"י הרשות המקומית.
- 3.1.13 **מבני עזר:** תאסר בנית מבני עזר מחוץ לתחום בית המגורים. למעט סככת חניה בשטח עד 25 מ"ר. החניה מחוץ למבנה תבנה בקו הרחוב.
- 3.1.14 **תכנון ופיתוח המגרש:** לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, כולל חתכים של המבנה ביחס למגרש ומיקומו ביחס לדרכים או מגרשים סמוכים. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתלית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.
- 3.1.15 **נטיעות:** יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להוות מסתור נוף או מטריד עפ"י חוות דעתה ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.
- 3.1.16 גובה קירות בין מגרשים לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית, או בהסכמה בין שכנים. מעל גובה זה יותרו גדרות אשר אינם גורמים להסתרה. חומרי הגדרות עפ"י דרישות מהנדס הועדה המקומית.
- 3.1.17 **קוי מים ניקח וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים:** הרשות המקומית תהיה רשאית להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול. כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקיים אלה.
- 3.1.18 **פנסי תאורת רחוב וריהוט רחוב:** יעשו עפ"י אישור מהנדס המועצה המקומית.

פ ר ק 4 . ס 4

איזורים ותכליות

כללי: זכויות בניה ראה פרק 6

4.1 איזור מגורים ב':

- המגרשים ישמשו להקמת בתי מגורים בקומה אחת או בשתי קומות.
- בכל מגרש תותר יחידת מגורים אחת.
- צימרים עפ"י המותר בתוכנית ג' / 8022. (ראה יחס לתוכניות אחרות).

4.2

שטח ציבורי פתוח:

- ישמש לפעילות פנאי ונופש כגון:
- פיתוח ונטיעות.
- שבילים ותאורה.
- מבנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.

פ ר ק ט ס . 5

פיתוח תשתית והנחיות כלליות

5.1 מים : מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האחורית באישור משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והמשרד לאיכות הסביבה ובהנחית הרשות המקומית. כמו כן הביצוע יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית.

5.2 ביוב : חיבור לרשת אחורית באישור משרד הבריאות מנהלת הכנרת והמשרד לאיכות הסביבה ובהנחית הרשות המקומית. כמו כן הביצוע יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית.

5.3 ניקוז: ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר, ובאישור רשות הניקוז. כמו כן הביצוע יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית.

5.4 חשמל : רשת החשמל במתח נמוך תהיה תת קרקעית. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח, על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך המגרש מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל התחנות הטרנספורמציה.

על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית עליה הוסכם עם חברת החשמל. לא תותר הקמת טרנספורמטורים על עמודים בשטח התוכנית - למעט טרנספורמטורים זמניים לצורכי בינוי והקמה.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	- בקו מתח על 400 ק"ו (שם שדות עד 500 מ')

ה ע ר ה :

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5.5 **טלויזית כבלים:** תעשה הכנה לרשת טלויזית כבלים בקוים תת קרקעיים.

5.6 **קוי טלפון ותקשורת:** יעשו במערכת תת קרקעית.

5.7 **ח נ י ו ת:** החניות יבנו בתחומי המגרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה - התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983 נספחיו המאושרים ליום הוצאת היתר הבניה.

5.8 **הפקעות לצרכי ציבור:** השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחומי התוכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

* כל הוצאות התכנון לרבות הפיצויים יחולו על יוזם התוכנית סעיף 69(12), לחוק התכנון והבניה.

5.9 **מקלוט:** המקלוט יבוצע עפ"י הנחיות הג"א.

5.10 **היטל השבחה:** היטל השבחה ישולם כחוק.

פרק מס. 6

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והכניה וחישוב שטחים.
 ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992.

מס' יח"ד סה"כ	צפיפות נשו/מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה										שם האזור (שימושים עיקריים)
			מס' קומות במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתנת למפלט בניסה*	מעל למפלט בניסה	קדמי	אחורי	צדדי	
3	1	8	2	+ 30 % סה"כ 25 מ"ר	+ 20 % סה"כ 25 מ"ר	25 מ"ר	30 %	30 %	5 מ'*	4 מ'	4 מ'	600 או כפי שלמים	מגורים ב

* עפ"י תוכנית בניון באישור הוועדה המקומית מאושר העברת זכויות מ"מנל למפלט הכניסה" למתחם.
 ** יחודו 25 מ"ר לסכנת חניה בתנאי בנייה בפרד מ"מנל התגורים (ראו פרק 3).

~~אדריכל רמז ס.ד.ו.
רשמי מס' 23905~~

עורך התוכנית

חתימה

יוזם התוכנית

חתימה

בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנון בניה...
השירות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה למען הכל בלבד, אין בה כוון להקנות זכויות יוצאים
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנון כל עוד לא הוקמה ועדה
ונחתם עמנו הסכם מראש בינו ו בין התכנון או בניהם.
הסכמת כל בעל ענין הנדרש לפי חוק הבניה והא.ר. ושטח המוסמכות יחיד כל
היותו קיים על...
לנו ולנו ש...
ב...
בקיום הסכם כאמור, ו, או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
מי שדאג לביטולו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל גבות
אחר, הקיימת לנו טכח הסכם כאמור וע"י כל דין שכן חתימתנו
ניתנת אך ורק במקרה מבט הכוונות.

מינהל מרקעי ישראל
מחוז הצפון

9.5.2000