

משרד התכנון והתשתיות  
חוק התכנון והתשתיות תשס"ד

אישור תכנית מס' 10634/ג

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה  
ביום 28.10.99 לאשר את התכנית.

*[Handwritten signature]*

עמוד 1 מתוך 8  
מהדורה ג  
אילניה מגורים ג

מחוז הצפון

נפת כינרת

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

תכנית מפורטת ג/10634

10634/ג  
4854  
1822-11 21.12.99

אילניה מגורים ג' הקצאת 2 מגרשי בניה מסוג D תוספת מגורים ומגרש לשטח פרטי פתוח בחלקו הצפוני של כביש מס' 6.

המהווה שינוי לחלק מתכנית מתאר מקומית מס' ג/3643 - מופקדת.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "אילניה מגורים ג'" היא תחול על הקטע המסומן בקו כחול מלא ועבה על התשריט המצורף להוראות התכנית. התשריט וההוראות מהווים כמקשה אחת את "התכנית או "תכנית זו".

2. גושים וחלקות הכלולים בתכנית

גוש: 15140  
חלקות: 103.  
חלקי חלקות: 101, 102.

גוש: 15156  
חלקי חלקות: 47.

3. שטח הקרקע

שטח הקרקע הכלול בתכנית הוא בן כ- 2.26 ד' מדוד על ידי עורך התכנית מהתשריט בקנ"מ 1:500.

4. מטרות התכנית

א. ציון שינוי יעוד מקרקע לשימור ולשחזור לאיזור מגורים לצורך הקצאת 2 מגרשי מגורים ומגרש לשפ"פ.

ב. הוספת מגרש לשטח פרטי פתוח.

ג. הרחבת דרך.

ד. קביעת הנחיות בינוי והנחיות למתן היתרי בניה.

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/3643 (מופקדת). התכנית מתואמת עם תכנית מתאר לאילניה 1995 שאושרה בוועדה המקומית ונמצאת בהליכים סטטוטוריים.

עמוד 2 מתוך 8  
מהדורה ג  
אילניה מגורים ג

6. מסמכים הכלולים בתכנית

א. הוראות התכנית 8 עמודים.

ב. תשריט בקנ"מ 1:500.

ההוראות התשריט והנספח מהווים ביחד כמקשה אחת את "התכנית" או "תכנית זו".

7. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת  
עילית 17103. טל: 06/6558211 פקס: 06/6560521

8. יזמי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון ד.נ. גליל תחתון  
14101 טל: 6/6767213 פקס: 06/6766785.

9. עורכי התכנית

עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים - רח' יוסף 39א' חליפה 33145  
טל: 4/8620273 פקס: 04/8676724.

10. מינוח

להוציא את ההגדרות הנקובות מטה יפורש המינוח כמשמעותו בחוק  
התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על השלמותו.

א. נקודת התייחסות למדידת גבהים - נקודת ייחוס למדידת גבהים  
מוחלטים הקשורים בהגבלות גובה של מבנים. הנקודה מתייחסת  
לגובה הפנים העליונים (לאחר גמר פיתוח השטח) של נקודת  
מפגש ציר המגרש עם ציר הדרך הסמוכה למגרש.

ב. קומת עמודים - שטח מקורה בעל קיר אחד לכל היותר.

11. סימנים בתשריט

גבול התכנית קו כחול עבה.

גבול גוש קו בצבע שחור משונן בשני  
כווונים.

מספר גוש מסגרת מלבנית בצבע שחור  
ובתוכה מספר הגוש בצבע  
כנ"ל.

עמוד 3 מתוך 8  
מהדורה ג  
אילניה מגורים ג

קו קטוע ירוק.	גבול חלקה רשומה לביטול
עיגול קטוע בצבע ירוק ובתוכו מספר בצבע ירוק.	מספר חלקה רשומה לביטול
קו בצבע שחור.	גבול מגרש מוצע
מספר חסום בתוך עיגול בצבע שחור.	מספר מגרש מוצע
מספר בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור.	מספר דרך
מספר בתוך רבעים צדדיים של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור.	מרחק קו בנין במ' מגבול הדרך
מספר בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור.	רוחב דרך במטרים
אות לטינית D על רקע כתום.	מגורים D
צבע ירוק בהיר תחום בקו ירוק כהה.	שטח פרטי פתוח
צבע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
צבע חום	דרך קיימת/מאושרת

תוספת סימנים בתשריט לתכנית מצב קיים

קו בצבע שחור	גבול חלקה רשומה
מספר בצבע ירוק בתוך עיגול בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
צבע תכלת	סימנים בתשריט - המשך
קוים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע לבן.	איזור מגורים ב'
קוים שחורים אלכסוניים על גבי רקע ירוק.	איזור משקי עזר/איזור חקלאי
	שטח שיקום/שימור היסטורי

12. יעודי קרקע ושימושים מותרים

א. איזור מגורים D - (מתואם עם תכנית המתאר לאילניה 1995)

- (1) בכל מגרש תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.
- (2) לא תותר קומת עמודים כמשמעותה בתכנית זו, שגבהה עולה על 2.80 מ' ושטחה עולה על 45 מ"ר.
- (3) לא יותרו מסדים פתוחים.
- (4) במבנים בעלי גגות רעפים לא יעלה שיפוע הגגות על 35 מעלות ולא יפול מ 25 מעלות. תותר הצבת גג על כרכובים. תותר בליטת כרכובים עד 45 ס"מ לתוך מרווח הבניה.
- (5) שטחים מתחת לגגות רעפים, במקום שפנים גובה הקרוי עולה על 2.10 מ' מעל פני הרצפה שמתחת לקרוי, יכלל בחישוב שטחי הבניה המותרים (שטחי שרות).
- (6) במבנים בעלי גגות רעפים יוסתרו כל מתקני העזר, כגון מתקני אנרגיה סולרית (להוציא משטחי קליטה לאנרגיה סולרית ואנטנות טלוויזיה) מתחת לגגות הרעפים. מעל קו הרכס של הגג יותרו בליטות של 50 ס"מ לכל היותר עבור ארובות למיניהן.
- (7) במבנים בעלי גגות שטוחים יהיו מתקני האנרגיה הסולרית מסוג "נמוך צללית" דהיינו יוצבו המתקנים בעלי הצללית הנמוכה ביותר הניתנים להשגה בזמן התקנתם.
- (8) לא תותר העברת צנרת למיניה או חוות לסוגיו על הפנים החיצוניים של הקירות.
- (9) אישור הצבת יחידות מיזוג אויר חיצוניות (כגון מזגן מפוצל) יותנה בכך שרמת הרעש ליד גבול המגרש לא תעלה על 45 DB.

ב. שטח פרטי פתוח

ישמש כשטח מגוון המכיל נטיעות למיניהן לשימוש בעלי הנכס ולמי שבעלי הנכס מתירים לו שימוש בנ"ל.

13. חשמל

א. במידה ובאיזור הבניה יש קרוי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. כל כבילי החשמל יהיו סמויים וטמונים בקרקע.

עמוד 5 מתוך 8  
מהדורה ג  
אילניה מגורים ג

ב. איך לבנות מבנים מעל לכבלי 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 1,000 וולט.

ואיך 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 עם חברת החשמל.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק 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.

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

14. מים והידרנטים

א. כל הקשור במערכת המים יהיה באישור משרד הבריאות.

ב. אספקת המים והמערכת הדרושה למים המיועדים לכיבוי אש תהיה מרשת צינורות מרכזית לכל אילניה.

ג. לא תועבר צנרת פרטית מכל סוג שהוא, בשטחים ציבוריים.

ד. לחץ המים יתואם למספר הקומות המקסימלי המותר ועוד ארבעה מטרים.

15. ביוב

א. הרחקת מי הביוב תעשה בהתאם לתכנית ביוב כללית לכל אילניה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. לכל מגרש ללא תלות במספר היחידות שיבנו עליו יהיה חיבור למוצא ביוב יחיד מהמגרש.

ג. לא תותר העברת צנרת ביוב וביבי ביוב פרטיים בשטחים ציבוריים.

ד. הרחקת ביוב ממרתפים תעשה בשאיבה אל רשת הביבים הפרטיים.

עמוד 6 מתוך 8  
מהדורה ג  
אילניה מגורים ג

ניקוז .16

ניקוז מי הגשמים במגרשים יעשה באישור רשות הניקוז האיזורית ויתואם עם הניקוז הציבורי הכללי בדרכים. נקודת מוצא המים תצויין בכל תכניות הפיתוח.

אשפה ופסולת .17

סוג מתקני אצירת האשפה והפסולת למיניהם יקבעו ע"י המועצה המקומית ויותקנו ע"י בעלי היתרי הבניה. יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע העמדת מתקנים כנ"ל בתוך שטח המגרשים המיועדים למגורים. שטח ההעמדה וסוג המתקן יקבעו לפני מתן היתר הבניה.

קוי תקשורת .18

באין דרישה אחרת בתכנית מפורטת הנמצאת בתוך שטח תכנית זו יהיו כל קוי התקשורת - טלפונים, טלוויזיה בכבלים, רשת מחשבים וכיו"ב - עיליים.

מקלטים ומרחבים מוגנים .19

מקלטים/ממד"ים יותקנו על פי דרישות פיקוד העורף התקפות ליום מתן היתרי הבניה.

שמירת עצים .20

לא תותר כל כריתת עצים כהכנה לעבודות שיבוצעו בעתיד. משך הזמן שבין כריתת עצים כל שהם לבין ביצוע עבודות אחרות באתרי הכריתה לא יעלה על שלושה חודשים.

הוראות בדבר איחוד וחלוקה .21

גבולות החלקות הנכללות בתחום התכנית יבוטלו ויוחלפו בגבולות המגרשים (חלקות מוצעות) המסומנים בתשריט של התכנית המוצעת. החלוקה תעשה על סמך תכנית אנליטית של מודד מוסמך.

טבלת זכויות בניה והגבלות בניה .22

מס' מגרש מוצע	ספ' האזורים שימושים עיקריים	מ"ר גודל מגרש	קוי בניין ס'				מ"ר שטח בנייה מכסימלי	מ"ר שטח בנייה מכסימלי	מ"ר שטח בנייה	מ"ר שטח בנייה	מ"ר שטח בנייה	מ"ר שטח בנייה	מ"ר שטח בנייה	מ"ר שטח בנייה	מ"ר שטח בנייה	מ"ר שטח בנייה
			קד'	צד'	צד'	אה'										
376	מגורים D	644	6	3	3	4	300	60	240	0	300	150	300	0	300	150
377	ספ'פ	582														

עמוד 7 מתוך 8  
מהדורה ג'  
אילניה מגורים ג

379 מנווים D 540 6 3 3 4 240 60 300 0 300 150 5.00 5.50 1 2 2

הערות:

- א. בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי בניה מעל מפלס הכניסה העיקרי אל מתחת למפלס זה, בתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על המכסימום המותר בטבלה.
- ב. שטחי המגרש הרשום בטבלה נמדד על ידי עורך התכנית. לפני מתן תוקף תעודת הבטלה לפי מדידה אנליטית שתבוצע על ידי מודד מוסמך.
- ג. הטבלה מבוססת על תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.
- ד. למען הסר ספק: סה"כ כיסוי הקרקע המותר הוא 130 מ"ר. אם רוצים למצות את המותר לבניה, יהיו 40 מ"ר לפחות, בנויים מתחת למפלס הכניסה העיקרי. סך הכל המותר לבניה (עיקרי + שרות) הוא 300 מ"ר.

הפקעות .23

אם נדרשות הפקעות קרקע הן יבוצעו על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1956) וירשמו על שם הרשות המקומית.

היטל השבחה .24

היטל השבחה יגבה כחוק.

חניה .25

חניה תותקן בתוך גבולות המגרש על פי החוק ותקנות החניה שישררו בזמן מתן היתרי בניה. אולם מספר המקומות שיוקצה בכל מגרש לא יפחת משניים.

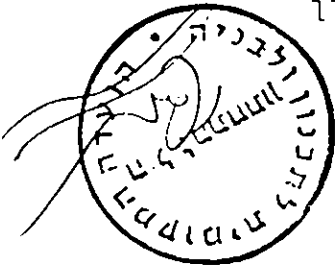
עמוד 8 מתוך 8  
מהדורה ג'  
אילניה מגורים ג'

אישרים .26

א. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל

ב. יזמי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון



ג. המתכנן

עמ"ס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים - אדריכלות תכנון מה"א.ה.מ. בע"מ. רח' יוסף 39 א' חיפה 33245 טל: 04/8620273 פקס 04/8676724

עידכונים: מהדורה א' טיוטה 11.03.1998

מהדורה ב' 05/11/98 לפי הנחיות ועדה מחוזית מכתבם - 09/09/98

מהדורה ג' 14.03.99 לפי הנחיות ועדה מחוזית (אחד שסי שתכנן אזורי) 27 ינו' 1999