



2-4270

תקנונים 3 - שאר ישוב-מגורים
תאריך: יוני 2001

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל עליון.
שם הישוב: מושב שאר ישוב.

שם התכנית: מושב שאר ישוב - מגורים.
תכנית מספר: ג/ 10263 שינוי לתכנית ג/ 4996 מאושרת ו-ג/ 73 מאושרת.

10263	החשבה: אישור תכנית מס.
5528	פרט: בלוקט הפדסומוס נ"מ.
	מ"ת: A.M.O.

משרד הפנים מחוז הצפון	הוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965	
10263 / ג	אישור תכנית מס.
	הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
	ביום 13.9.01 לאשר את התכנית.
	סמנכ"ל לתכנון

המתכנן: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג.חבל כורזים, טל: 04-6934977, פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**1.1 שם התכנית:**

תכנית "שאר ישוב - מגורים" תכנית מספר ג/ 10263 מיועדת להקמת שכונת מגורים להרחבת הישוב.

1.2 מקום התכנית:

בצידו הצפון מערבי של מושב שאר ישוב ומדרום לכביש הכניסה ולמרכז הישוב.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 210500 צפון: 292500

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13340	58 ; 57 ; 46	78 ; 77 ; 45 ; 44
13248		6 ; 4

1.3 שטח התכנית: 103.9 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**1.4 בעלי עניין:****בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל .

קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211 .

יזם התכנית:

משרד הבינוי והשכון .

רח' ירושלים 43 - צפת - טל: 04-6972903 .

מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשכון .

רח' ירושלים 43 - צפת - טל: 04-6972903 .

עורך התכנית:

אבישי טאוב - אדריכל - רשיון 17408 .

כורזים ד.נ. חבל כורזים, 12391 טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468 .

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 4996 - מאושרת ולתכנית ג/ 73 - מאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 2000:1 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
13.9.96	הכנה
5.97	עדכון 1
9.97	עדכון 2
10.98	עדכון 3
2.99	עדכון 4
5.00	עדכון 5
9.00	עדכון 6
6.01	עדכון 7

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 מספר יח"ד:

- מספר הנחלות הקיימות : 60
 מספר יחידות הדיור הקיימות : 60
 מספר יחידות הדיור הנוספות : 56
 סה"כ יחידות דיור : 116

1.10 באור סימני התשריט:

- גבול תכנית - קו כחול.
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.
 שטח מגורים - השטח הצבוע כתום בתשריט.
 שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט.
 שטח מבני ציבור - השטח הצבוע חום בהיר בתשריט.
 שטח חקלאי - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
 שטח מגורים בישוב חקלאי - השטח הצבוע צהוב ומתחום בירוק בתשריט.
 דרך לביטול - השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום.
 דרך מוצעת - צבועה באדום בתשריט.
 דרך קיימת - צבועה חום כהה בתשריט.
 מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
 מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
 רוחב הדרך - בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
 גבול גוש רשום - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
 גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר בתוכה.
 גבול ומספר מגרש מוצע - בקו מלא ומספר בתוכה.
 מבנה חריג - המבנה המרושת בקווים שחורים.
 מבנה להריסה - מבנה המסומן בקווים אנכיים בשחור.
 קו בניה - קו מקווקו בצבע שחור בתשריט.

1.10 טבלת שטחים:

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד השטח
שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	
28.1	27.0%	-	-	שטח מגורים
3.6	3.4%	3.4%	3.6	שטח מגורים בישוב חקלאי
19.7	19.0%	31.4%	32.6	שטח ציבורי פתוח
30.0	28.9%	52.6%	54.6	שטח מבני ציבור
-	-	0.2%	0.2	שטח חקלאי
14.0	13.5%	-	-	דרך מוצעת
8.5	8.2%	12.4%	12.9	דרך קיימת/ מאושרת
103.9 ד'	100.0%	103.9 ד'	100.0%	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 הכנת תכנית הרחבה קהילתית למושב שאר ישוב הכוללת 56 מגרשי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטח חקלאי לשטח מגורים.
 2.2.2 התווית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת.
 2.2.3 קביעת זכויות ומגבלות בניה לצורך מתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
56	12600	מגורים
2	540	מגורים בישוב חקלאי
-	4500	מבני ציבור

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 מגורים:

- השטח הצבוע כתום בתשריט ימש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.
- בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
 - הגובה המרבי: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מגובה הרצפה התחתונה של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. גובה הגג המשופע עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50%.
 - גובה הגג השטוח עד קו המעקה העליון - 7.2 מ'. גובה המסד לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע טבעית.
 - לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח תכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.

3.1.2 שטח מגורים בישוב חקלאי:

השטח הצבוע צהוב ומתוחם ירוק הינו שטח מגורים בישוב חקלאי. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2. המבנה הנמצא בשטח האסור לבניה ע"פ הוראות תמ"א 3 יהיה מבנה חריג ועל מבנה זה חלות הגבלות סעיפים 178-186.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ימש לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית ומרכיבי בטחון הכל בהתאם להנחיות תכנית הפיתוח.

3.1.4 שטח מבני ציבור:

בשטח זה יותר להקים מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה צבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית כגון: גני ילדים, מעון יום, תחנה לטיפול באם ובילד, בית כנסת ומקווה, מועדון נוער ומבוגרים, מקלטים, מבני שרות, מגרשי ספורט ומשחק. הנחיות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.5 דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום כהה בתשריט הינו שטח דרך קיימת. קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. במגרשים פינתיים קווי הבנין יהיו: קדמי - בכוון הדרך הראשית וצדדי בשני הצדדים האחרים. קו הבנין מדרך 99 למגרשים ביעוד "מגורים בישוב חקלאי" יהיה 50 מ'. קו הבנין מדרך 99 למגרשים ביעוד "מגורים" יהיה 65 מ'.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח מגורים	450	3-0 לחניה	3	5-0 לחניה
שטח מגורים בישוב חקלאי	3600	3	3	5
שטח מבני ציבור	500	3	3	5

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						
שם האזור (שימושים עיקריים)	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר
שטח מגורים	270 מ"ר	*	225 מ"ר	45 מ"ר	250 מ"ר	270 מ"ר
שטח מגורים בישוב חקלאי	16%	*	15%	1%	16%	16%
שטח מבני ציבור	20%	*	15%	5%	20%	20%

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		צפיפות / מספר יחיד לדונם.	מספר יחידות מגורים למגרש.
	מס' קומות	במטרים		
שטח מגורים	2	9	2	1
שטח מגורים בישוב חקלאי	2	9	0.5	2
מבני ציבור	1	7	-	-

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 (3.3.1) **היתרי בניה**: לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הסדרה בפועל של נושא המים באישור משרד הבריאות.

3.3.2 (3.3.2) **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים**: הביצוע וההכנה תהיה בקוים תת קרקעיים.

3.3.3 (3.3.3) **מים**: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הסדרה בפועל של נושא המים באישור משרד הבריאות.

3.3.4 (3.3.4) **ניקוז**: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ניקוז השטח יעשה ע"י תעלות, צנרת ואו חלחול טבעי בכפוף לחוק הניקוז ועפ"י תכנית ניקוז שתאושר מראש ע"י רשות ניקוז כנרת. לא יוצאו היתרי בניה למבנים בתחום התכנית עד לאחר השלמת תכנית הניקוז.

3.3.5 (3.3.5) **ביוב**:

א. יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח התכנית למערכת הביוב של הישוב.

- ב. תוכן תכנית לסילוק וטיפול השפכים אשר תאושר מראש ע"י מנהלת הכנרת, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה למבנים שבתחום התכנית לפני השלמת תשתיות הביוב לשביעות רצון רשויות התכנון ומנהלת הכנרת.
- ד. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב ולפני מתן אישור מהנדס הועדה ומנהל אגף התברואה במועצה שתכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם.
- יותר להעביר קוי ביוב וניקוז בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מ' מקו הבנין בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאיננה מפריעה ופוגעת ברכושו של בעל המגרש.

3.3.6 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חסופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 - המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.7 אשפה:

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 חלוקה:

- תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון וחבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

- רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

- תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.5 היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.6 חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. הועדה המקומית תיהיה רשאית לאשר הקמת מוסך חניה לרכב פרטי על גבול המגרש ללא מרווח צדדי בתנאי שלא יהיו פתחם לכוון המגרש השכן והניקוז יוסדר לכוון המגרש הנדון.

3.4.7 הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.8 כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.9 סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.10 פסולת בנין ועודפי חפירה: פסולת בנין ועודפי חפירה יפנו לאתר מוסדר באישור היחידה לאיכות הסביבה גליל עליון או המשרד לאכה"ס.

3.4.11 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.4.12 מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: משרד הבינוי והשכון - בניה כפרית.

משרד הבינוי והשכון
מנהל לבנייה כפרית וישובים חדשים
רחוב ירושלים 43, צפת

עורך התוכנית: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.

אבישי טאוב

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.נ. חבל כורזים
טל. 06-6934977 - פקס 06-6938468

משרד הבינוי והשכון
מנהל לבנייה כפרית וישובים חדשים
רחוב ירושלים 43, צפת