

2-4606

הודעה על אישור תכנית מס. 10593
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 570
 מיום 29.4.02

5.08.01
 מה-01-337

מחוז: הצפון

נפת כנרת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
10593 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
 ביום 16.1.02 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז עמק הירדן

תוכנית מפורטת מס' ג/ 10593

שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים-קיבוץ כנרת

סה"כ 18 יחידות דיור מתוכננות

א.ב. תכנון עמקים, יפעת ד. יפעת 30069
 פקס: 04-6444039

אדר' אהרון בן-אפריים
 טל: 04-6444036

המתכנן:

1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1 **שם התכנית :**

התכנית תקרא תכנית מפורטת – מס' ג/ 10593 – שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים קיבוץ כנרת ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

1.2 **מקום התכנית :**

התכנית חלה על שטח הכלול בתחום תוכנית המתאר המקומית ג/ 5543.
נ.צ. 21265/23565.

הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
15162		35,36

1.3 **שטח התכנית :** 13.2 דונם, מדוד במדידה גרפית.1.4 **בעלי העניין :****בעל הקרקע :**

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל' 04-6558211, פקס : 04-6560521

יוזמי התכנית :

קיבוץ כנרת ד.נ. עמק הירדן 15118
טל : 04-6759500 פקס : 04-6759501

מגיש התכנית :

קיבוץ כנרת

עורך התכנית :

אדריכל אהרון בן אפריים, א.ב. תכנון עמקים, יפעת ד. יפעת 30069
משרד עמק הירדן טל : 04-6444036, פקס : 04-6444039

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

התכנית תואמת את כל תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות. תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/ 5543 ג/ 206 במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות אחרות הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 14 דפים - מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 1:1250 - מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
2.1998	
8.2001	
	עדכון
	עדכון
	עדכון

1.8. הגדרת מונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

קו כחול מקוטע קו כחול רצוף בצבע ירוק עם משולשים קו וספרה בצבע ירוק צהוב	גבול תוכנית ג/ 5543 גבול התכנית גבול גוש רשום גבול חלקה ומספרה מגורים א'
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

1.10. טבלת שטחים:

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		
% מסה"כ שטח קיים	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
-	-	100	13.2	חקלאית
100	13.2	-	-	מגורים א'
100	13.2	100	13.2	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

שנוי יעוד שטח חקלאי לשטח מגורים א'.
 2.2. עיקרי הוראות התכנית :

קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה.

2.2.1. נתונים כמותיים עקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר
מגורים א'	2640

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

3.1.1. מגורים א' - 18 יח"ד מתוכננות :

השטח המיועד למגורים א' יכלול: דירות מגורים, מחסנים ביתיים, חניות, שטחים מגוונים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לני"ל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(תישור שטחים ואחוזי בניה בתכניות) והיתרים תשי"ב (1992)
לא ניתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד מגרש	מס' יחיד דונם	גובה בניה מקסימלי		גובה בניה מקסימלי		גובה בניה מקסימלי		גובה בניה מקסימלי		גובה בניה מקסימלי		גובה בניה מקסימלי		גודל מגרש מיינמלי / דונם	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים (2)	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכניות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי	מטרים		
18	1.4	8	2	50	35	15	35	50			5	מ' 5	13.2	מגורים א'	

גובה מקסימלי של מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
(1) קווי הבניין מגבול החלקה יהיה 5 מ' לכל הכיוונים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(תישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשי"ב 1992)
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד מגרש	מס' יחיד דונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מניימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים (2)	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכניות)	שטחי שדות	שימושים עיקריים	מותחת למפלט הכניסה	מעל למפלט הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי		
18	1.4	8	2	50	35	15	35	50	המבנים	בין	5 מ'	13.2	מגורים א'	

גובה מקסימלי של מבנה יימדה מפיני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
(1) קווי הבניין מגבול החלקה יהיה 5 מ' לכל הכיוונים.

א. הוראות אריכטקטוניות :

המבנים יהיו בעלי אופי כפרי ויבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך, הכל על פי השימוש.

גגות המבנים יהיו משופעים או משולבים - שטוח ומשופע, גגות משופעים יחופו ברעפים.

יותר להקים מחסנים ביתיים שגודלם לא יעלה על 7 מ"ר ובתנאי שיהיו בחזית האחורית של המבנה.

חניה :

מיקום החניה יצויין בבקשה להיתר בניה. החניה תבנה מחומרים קשיחים או קלים, בכל מקרה באיכות גבוהה ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ.

מתקני אשפה :

בתכנית הבנוי יסומנו מקומות מיכלי האשפה ו/ או מקום ריכוז אשפה לכלל המתחם או למספר מבנים.

דודי שמש :

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

מתקני חצר :

יותר להקים מתקנים כמו : מתקני משחקים, מיכלי דלק להסקה ביתית, מתקני הצללה ופרגולות, ריהוט גנני וברכות נוי. המתקנים לא יהיו מקורים.

מכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים. מכלים לדלק נוזלי להסקה ביתית יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

ב. תשתיות1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי למתן היתר בניה - חיבור למערכת ביוב בישוב בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. חשמל :4.1 איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי 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 קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה 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.

4.2 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.

4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.4 קווי החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים הן למתח נמוך והן למתח גבוה, כולל תחנות השנאה בנויות על קרקע (לא על עמוד).

5. אשפה :

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

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

עם תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, יהיה אישור תכנית בינוי לכל השטח.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

.7 מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

.8 כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

.5 מימוש התכנית :

4.1 התוכנית תמומש ע"י היזם - קיבוץ כנרת.

4.2 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

4.3 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך חמש שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

6. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : _____

מגיש התכנית: _____

א.ב. תכנון שלוחה
ד.נ. עמק הירדן מקוד 15132
טל: 6751808, 06-6751960
06-6751166

עורך התכנית: _____

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
מרכז אזורי צמח מיקוד-15132
טל. 6751808, 06-6751960, 751166