

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל עליון

ועדה מקומית גליל עליון

התקבל

תחום שיפוט מוניציפלי מ.א. מבואות חרמון

22-10-2003

ישוב משמר הירדן

תכנית מפורטת מק/גע/043

משמר הירדן 50

איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה

שינוי לתכנית מפורטת ג/3487 בתוקף

ומש"צ 65 בתוקף

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) לחוק לתוח"ב.

יוזם התכנית : סטמס יוסי ודורית

משמר הירדן

טל. 6937268 - 04

בעל קרקע : מנהל מקרקעי ישראל

קרית הממשלה ת.ד. 580

נצרת עלית 17105

טל. 6558211 - 04

הודעה על אישור תכנית מס' 043/ג/1/5

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5396

מיום 19.04

עורך התכנית : אדריכל - יאיר הרמן

שערי העיר ת.ד. 2016

צפת 13000

טל. 6820620 - 04

פקס. 6820621 - 04

ועדה מקומית גליל עליון

אישור תכנית מס' 043/ג/1/5

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 200/180 ביום 3/8/01

מזכיר הועדה

סמנכ"ל תכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית זו תקרא – תכנית מפורטת מס' מק/גע/043 משמר הירדן 50 איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה, שינוי לתכנית מפורטת ג/3487 בתוקף ולמשי"צ 65 בתוקף למשמר הירדן ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט מצורף.

1.2 מקום התכנית :

משמר הירדן	ישוב
13830	גוש
50	חלקה

1.3 שטח התכנית :

3989 מ"ר

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה ת.ד. 580
נצרת עלית 17105
טל. 04 - 6558211

יזם התכנית :

סטמס יוסי ודורית
משמר הירדן
טל. 04 - 6937268

מגיש התכנית :

סטמס יוסי ודורית
משמר הירדן
טל. 04 - 6937268

עורך התכנית :

י.הרמן – אדריכל
מס' רשיון 4081
שערי העיר ת.ד. 2016
צפת 13000
טל. 04 - 6820620
פקס. 04 - 6820621

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/3487 בתוקף ומש"צ 65 בתוקף למשמר חירדן. בכל מקרה של סתירה בין חוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון 9 עמ' – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
הכנה	דצמבר 2000
עדכון 1	פברואר 2001
עדכון 2	אפריל 2001
עדכון 3	אוגוסט 2001

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק לתכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

גבול תכנית	קו כחול עבה רצוף
גבול תכנית מאושרת/קיימת	קו כחול עבה מקוטע
גבול גוש ומספרו	קו שחור על משולשים קטנים
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק דק עם מספר בעגול
אזור מגורים א'	צבע כתום
אזור חקלאות	קווים אלכסוניים ירוקים ולבן לסירוגין
מבנה קיים	מסגרת בקו שחור עבה מנוקד בפנים
מבנה להריסה	מסגרת בקו צהוב מקוטע
מבנה מוצע	מסגרת בקו שחור עבה עם קווים אלכסוניים
קו בניין	קו מקוטע בצבע אדום
רוזטה :	
מספר עליון בעיגול	מספר הדרך
מספר תחתון בעיגול	רוחב הדרך
מספר צדדי בעיגול	מרווח בנייה צדדי מינימלי

1.10 טבלת שטחים:

מ"ר) קיים (מ"ר)	קיים (%)	מוצע (מ"ר)	מוצע (%)	יעוד
1040.0	26.0	1040.0	26.0	אזור מגורים א'
2949.0	74.0	2949.0	74.0	אזור חקלאות
3989.0	100.0	3989.0	100.0	סה"כ

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

2.1.1 התאמת המגרש לבניית בית חדש במגרש.

2.1.2 איחוד חלקות וחלוקה מחדש .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי קו בניין לפי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.

- תוספת 6% בנייה כהקלה לפי סעיף 62 א' (א) (9) לחוק.

- איחוד חלקות וחלוקה מחדש לפי סעיף 62 א' (א) (1).

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
2 (לפי ג/3487)	270.4 מ"ר	אזור מגורים

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושי קרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. שימושים מותרים :

- א. אזור מגורים – באזור זה תותר בניית מבני מגורים ומבני עזר כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטיים לפי ג/ 3487 בתוקף ומש"צ 65 בתוקף.
- ב. אזור חקלאות – זכויות בנייה לפי תכנית מקומית מפורטת ג/ 6540 למבנים חקלאים במחוז הצפון.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה :

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם אזור	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בנייה (שטח בניה מקסימלי)										קו בניין			
		שטח עקרי		שטח שרות		סה"כ שטח עקרי	סה"כ שטח שרות	סה"כ שטח בני	כיסוי קרקע	גובה בניין מקס' מ'	מספר קומות מקס'	מספר יח"ד מקס' למגרש	קדמי	צדדי **	אחורי **
		מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה										
אזור מגורים א'	1040	26%	-----	-----	-----	26%	-----	26%	26%	9.0	2	2 (לפי 3487/ג)	5.0	3.0	3.0
אזור חקלאות	2949	לפי תכנית מפורטת מקומית ג/ 6540													

*-תותר שינוי בחלוקת השטחים מבלי לשנות את סה"כ השטח.
**- קו בנין 0 – אחורי וצדדי רק למבנים המסומנים בתכנית זו כמוצעים.

א. הוראות והנחיות בנייה מיוחדות – אזור מגורים :

1. מספר מבנים : תותר בנית מבני מגורים ומבני עזר כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטיים לפי ג/3487 בתוקף ומש"צ 65 בתוקף.
2. גובה מבנים :
גובה מקסימלי – 9 מ' כולל גג רעפים.
3. מספר קומות מירבי : 2 קומות.
4. קווי בניין :
 - 4.1 קו בניין קדמי - 5.0 מ' מגבול מגרש .
 - 4.2 קו בניין צדדי - 3.0 מ' מגבול מגרש .
- 0 מ' למבנים מוצעים.
 - 4.3 קו בניין אחורי - 3.0 מ' מגבול מגרש .
- 0 מ' למבנים מוצעים .
5. ארובות :
תותר בניית ארובה עד גובה 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בגג המבנה.
מבנה הארובה ישתלב בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה.
6. גגות :
גגות המבנה יהיו גגות רעפים , גגות שטוחים או שילוב ביניהם.
7. חומרי גמר :
מבנה מגורים – גמר טיח עם צבע, אבן ושילוב ביניהם.
8. מערכות טכניות :
מתקני מיזוג אוויר, דודי שמש וקולטי שמש ישלבו בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה באישור מהנדס/ת הועדה המקומית לתכנון ובנייה .

ב. תשתיות :**1. מים :**

אספקת מים תהיה מרשת מקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה מקומית.

2. ניקוז :

תנאי קבלת חיתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור ורשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי קבלת חיתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן חיתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליונים. בקרבת קווי חשמל עליונים יינתן חיתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מטר
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מטר
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מטר
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מטר.

הערה :

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן :
 - 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.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה :

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

6. כבשים, מדרכות ונטיעות : דרכי גישה ומדרכות יעשו ע"י וע"ח בעל המגרש.**7. קירות תומכים :**

קירות בגבול המגרש – יבנו מאבן לקט מקומית דו-פנים עד פני קרקע סופיים, אבן גלילית מסוטטת, קירות בטון עם גמר צבע.

ד. הוראות כלליות**1. מבנים קיימים :**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.
א. מבנה קיים ותוספת חדשה יבנו לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

2. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כולל לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. היטל השבחה :

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

4. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

5. הוראות הג"א :

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

9

ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עניני הסכם ניתאים בגינו ואין חתימתו זו באה בניקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועמ"ל כל דין.

לעיון הסך שנקבע במידה נדרש בו אם נעדר או חסר ידעו הסכם בין השטח הנדון בתכנית אין בחינו"ל או כל רשות הכרת או הידאה בקיום הסכם האמור ועל בעל הזכות לבטל או לפרטו ע"י מי שרשש להראות ע"י מי זכויות נכ"ל או רשטת ו/או על כל זכויות אחרות היוצאות מן נכס הסכם האמור ע"י כל דין שכן חתימתו זו תהא אד זיה נכסידת עבט תכנית.

מינהל מידקני ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 15/9/03

פרק 4 – חתימות

בעל קרקע :

יוזם התכנית :

מגיש התכנית :

עורך התכנית :

הרמן יאיר-אדריכל
מס' תע"ר 40181
מושב אפרים 20145
טל/פקס: 06-980760