

החלטות / 3-2001-3 - הנקרה
271103

10/12/01

20/12/01
מה- 317-01

Ka - mq - 2001-3

הוועדה המקומית לתיכנון ולמבנה רמת גן	
תאריך: 20-02-2003	
לטיפול:	לידיעה:

מחוז הצפון

נפת עכו

ועדה מקומית חבל - אשר

אישור תכנית מסי 3/2001/מ"ק/א
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מסי 2002/3 ביום 20/4/02
 א"ר 18/3/א
 סמנכ"ל תכנון

מרחב תכנון מקומי - חבל אשר

21/3/03

תחום שיפוט מונציפאלי - מוא"ז מטה אשר
 חז"ע על אישור תכנית מסי 3/2001/מ"ק/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 5250
 מיום 27/11/03

תכנית מפורטת מס' ת"א/מ"ק/ 2001-3

ראש הנקרה

שינוי לתוכנית מסי ג/ 10300 המאושרת

התכנית בסמכות ועדה מקומית
ע"פ סעיף 62 א (א) 1, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5
לחוק התכנון והבניה

1. זיהוי וסווג התכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה לשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים - ראש הנקרה. שינוי לתכניות מפורטת מס' ג / 10300 המאושרת.

1.2 מקום התכנית :

נ.צ.

מס' חלקי חלקה	מס' חלקה	גוש
	8-10,12,13,16,18,19	19005
	2,3,6,29	19006
45		18297
10		18298

1.3 שטח הקרקע :

765 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעלי עינין :

בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה נצרת עילית בתכירה לראש הנקרה.
טל : 04-6558211 פקס : 04-6552799

יזם התכנית :

קיבוץ ראש הנקרה ד.נ. גליל מערבי 22825
טל : 04-9857111 פקס : 04-9857426

מגיש התכנית :

קיבוץ ראש הנקרה.

עורך התכנית :

אדרי לאיתה לוטן, א.ב. תכנון צמח, ד.נ. עמק הירדן 15132
טל : 04-6751808 פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את התכנית המפורטת ג/ 10300 המאושרת.

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 10 דפים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
6/2001	
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3
	עדכון 4

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

קו כחול	גבול התוכנית
קו משונן בירוק	גבול גוש
קו ירוק עם ספרה	גבול חלקה ומספרה
משבצות ירוקות	יער נטע אדם
פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
פסים אלכסוניים ירוק/ כתום	חקלאי מיוחד
צהוב	מגורים
תכלת	מגורים א'
סגול מותחם סגול	מלאכה ותעסוקה
צהוב משובץ ירוק	בית קברות
חום	דרך קיימת/ מאושרת
אדום ירוק לסרוגין	דרך שירות

חום מותחם ירוק
 ירוק מותחם ירוק
 ירוק
 ירוק תחום בחום
 חום מותחם בחום

מבני משק
 שטח פרטי פתוח
 שטח ציבורי פתוח
 ספורט
 מבני ציבור

1.10. טבלת שטחים :

מצב קיים / מצב מוצע		יעוד הקרקע
שטח / אחוזים	שטח / דונם	
4.55	34	יער נטע אדם
1.63	13	חקלאי
6.41	50	חקלאי מיוחד
27.93	214	מגורים
10.61	81	מגורים א'
4.48	34	מלאכה ותעסוקה
0.54	4	בית קברות
3.07	24	דרך קיימת
8.00	61	דרך שירות
14.67	112	מבני משק ה-ח
12.13	93	שטח פרטי פתוח
3.01	23	שטח ציבורי פתוח
2.43	19	ספורט
0.64	5	מבני ציבור
100%	765	סה"כ שטח התוכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי התכנית :

2.1 מטרות התכנית

2.11 איחוד וחלוקה בהסכמה לצורך התאמת השטח החלפה בין שטחים ביעוד פרטי פתוח לשטחים ביעוד ציבורי פתוח - שינוי מיקומם. עפ"י סעיף 62 א (א) (1).

2.12 שינוי בקווי בניין קדמי, אחורי וצדדי באזור מגורים מ-5 מ' ל-3 מ'. עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.13 שינוי בהוראות ארכיטקטוניות. עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה ללא שינוי בשטח הכולל של יעודי הקרקע: פרטי פתוח וציבורי פתוח, לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 שינוי בקווי בניין קדמי, צדדי ואחורי באזור מגורים א מ- 5 מ' ל- 3 מ', לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

2.2.3 תוספת/ פרוט הוראות ארכיטקטוניות לאזור מגורים א לפי סעיף 62 א (א) 6 לחוק התכנון והבנייה.

2.2.4 נתונים כמותיים עיקריים : כקבוע בתוכנית ג/ 10300

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1 כללי :

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.

3.1.2 ההוראות בדבר זכויות והגבלות הבנייה לגבי התכליות השונות המצוינות בתוכנית זו תהיינה בכפוף לתוכנית ג/ 10300 ראש הנקרה המאושרת, למעט שינוי בקווי בניין ביעוד הקרקע מגורים א (הרחבה) מקו בניין חזיתי 5 מ' ל- קו בניין חזיתי 3 מ' ופרוט הוראות ארכיטקטוניות לאזור מגורים א' המפורטות להלן.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין				אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				מגורים א הרחבה
		קדמי	אחורי	צדדי	מנימלי	מפלס הכניסה	מפלס למפלס	מתחת (2)	מעל למפלס הכניסה	
	450	3	3	3	58%	58%	50%	8%	48%	

גובה המבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.

הועדה המקומית רשאית לנייד % בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שבסה"כ % הבניה נשמרים.
 שטחי הבנייה מתחת למפלס הכניסה יהיו נגזרת ישירה של השטחים מעל מפלס הכניסה והקמת אחד מהם תופחת מהשני באישור
 הועדה המקומית. העברת זכויות בניה ממפלס שמעל הכניסה למפלס שמתחת לכניסה, תהייה לגבי קומה אחת בלבד.

(1)

(2)

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות אריכטקטוניות :

1.א. מגורים א' (הרחבה, שכונה קהילתית) :

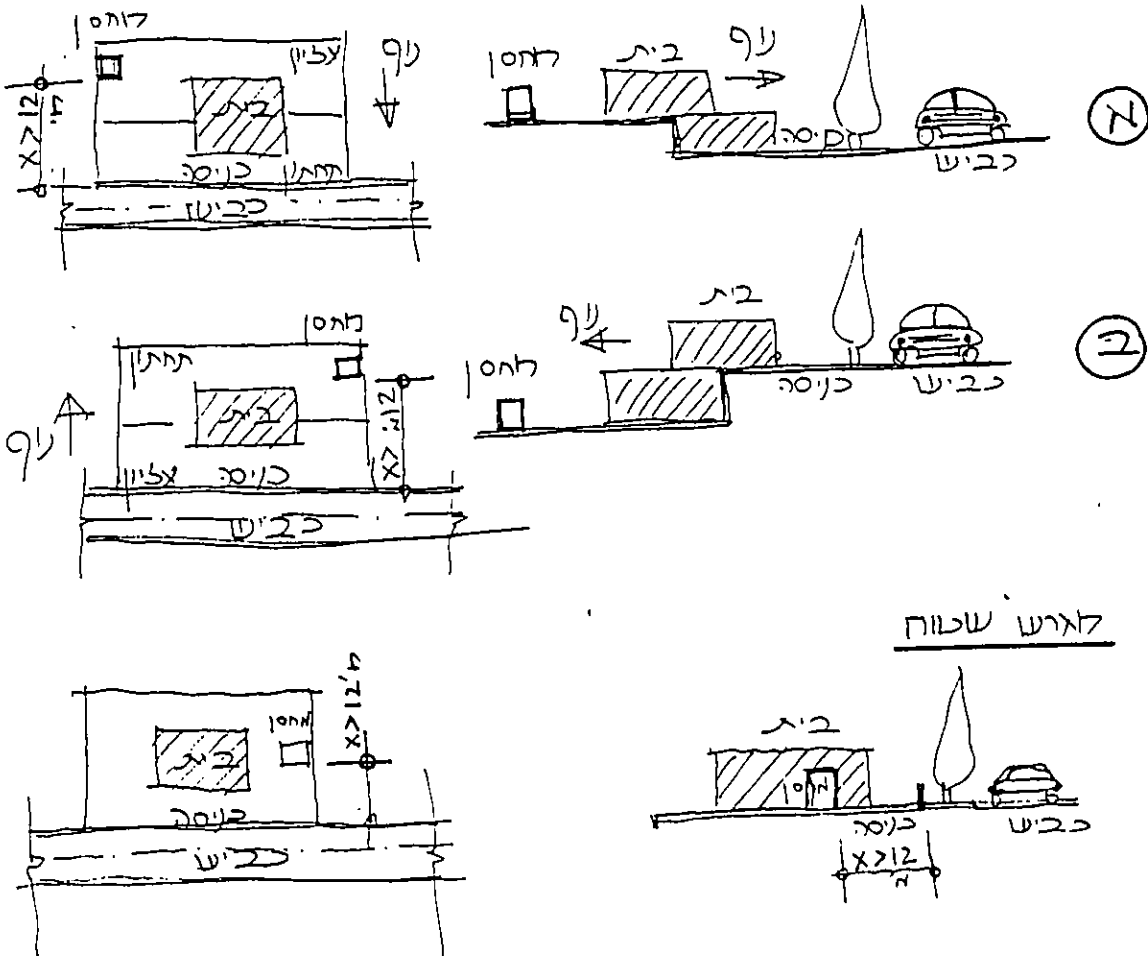
המבנים יבנו היצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

מיקום מבנה המחסן במגורים א' יקבע עפ"י פני שטח המגרש.

- (א) במגרשים בהם מפלס הכניסה נמצא במפלס הנמוך של המגרש, יוקם המחסן במפלס הגבוה של המגרש ולא במפלס הכניסה.
- (ב) במגרשים בהם מפלס הכניסה נמצא במפלס הגבוה של המגרש, יוקם המחסן במפלס התחתון של המגרש ולא במפלס הכניסה.

בכל מקרה לא יוקם מחסן בחזית הקדמית ובמרחק שלא יקטן מ- 12 מ' מגבול המגרש הקדמי. מיקום עקרוני של המחסנים מצוין בשרטוט מסי 1.



לארש שכוח

בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'.
שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה. קו בנין צידי יהיה אפס.

חניה :

החניה תהיה מבנה או סככה. מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בפינת המגרש בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

גדרות :

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור / חזית קדמית, יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ' מפני קרקע סופית. כל מתחם יחוייב בגידור אחד שיקבע ע"י הועד המקומי ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

מיכלי דלק וארובות :

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

דודי שמש :

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

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו :
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם,
בתנאים הבאים :

- * המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים .
 - * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ - 3 מטר מגבול המגרש.
 - * המתקנים יהיו ללא גג.
 - * תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי.
- גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

ב. תשתיות :

1. כל ההוראות לגבי התשתיות : מים, ניקוז, ביוב, אשפה תהיינה בכפוף להוראות תוכנית ג/ 10300.
2. חשמל ותקשורת רשתות החשמל והתקשורת באזור מגורים א (הרחבה) תהיינה תת קרקעיות. תחנות ההשנאה תהיינה על הקרקע ולא על עמודים.

ג. הוראות כלליות :

כל ההוראות הכלליות תהיינה בכפוף להוראות תוכנית ג/ 10300.

עין לנו התנגדות ערעורית לתכנית. בתנאי שנו תהיה ניתוחית עם
 זכויות הסכום הנוכחיות.
 חינוכית ויש להוסיף נכסיו בדבר אין בה בני לתכנית כל זכות
 ליוגם הנוכח או לכל בעל זכויות אחר. זכויות התכנית כל עוד לא
 הודאה ביום זה ונחתם ענינו הסכם ניהול בנינו ואין התינתנו זו באה
 בניקום התכנית כל בעד זכות נשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת.
 לפי כל חוקה יע"ל כל דין.
 לניזן הסך סכך נייצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בנין השטח הכלול בתכנית. אין בהתינתנו על התכנית הנרה או
 הודאה ביום הסכם האמור ו/או ייעשו על זכותנו לבנינו בודל
 הפרתו ע"ל בני שרכש נאיתנו על פני זכויות להשהו בשטח. ו/או על
 כל זכות אחרת העומדת לנו ניכח הסכם האמור ונכ"ל כל דין שכן
 התינתנו ניתנת אד יורק ננקודת ניבט תכונות.

5. חתימות :

בעל הקרקע:

תאריך 16/12/03
 ניהול ביקועי ישראל
 מחוז הצפון

ראש הנקרה
 קבוצת פועלים
 להתישבות שחופית בע"מ

ראש הנקרה
 קבוצת פועלים
 להתישבות שחופית בע"מ

יזם התכנית:

ראש הנקרה
 קבוצת פועלים
 להתישבות שחופית בע"מ

ראש הנקרה
 קבוצת פועלים
 להתישבות שחופית בע"מ

מגיש התכנית:

א.ב. תכנון משכד עמק הירדן
 מרכז אורבי עמק הירדן
 טל. 6751808, 05-6751960

עורך התכנית: