

04/04/02

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גליל עליון"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית "מבואות חרמון"

שם ישוב: משמר הירדן

תכנית מס' גע/מק/056 (משמר הירדן 85)

בסמכות ועדה מקומית (לפי סעיף 62א' לחוק)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מס' גע/מק/056 שינוי למפורטת מס' ג/3487.
מספר יח' מוכל - 2 יח"ד.

1.2 מקום התכנית:

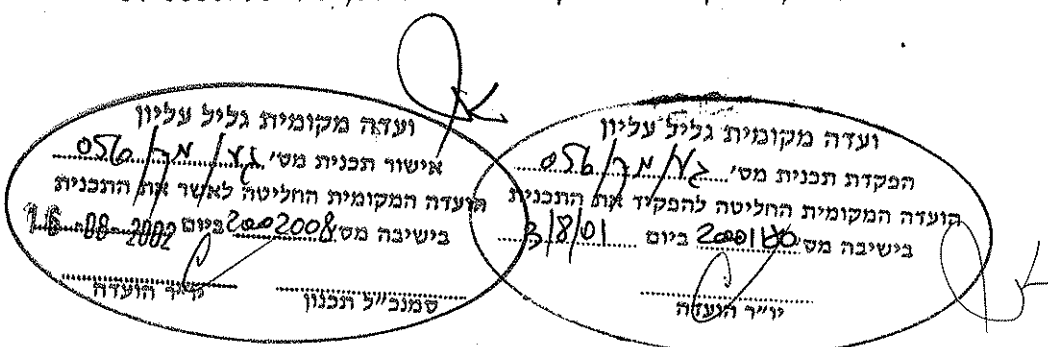
מספר גוש	חלקי חלקות	מגרש
13466	17	85

1.3 שטח התכנית:

4.806 דונם (מדידה גרפית) בתחום הקו הכחול.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה, נצרת עלית
יזם התכנית: חוסרבי שלמה, משק 85 משמר הירדן, ד.ג. גליל עליון
מגיש התכנית: חוסרבי שלמה, משק 85 משמר הירדן, ד.ג. גליל עליון
עורך התכנית: א.קנו אדריכל ובונה ערים, רשיון 21070. פקס: 04-6860073, טל: 04-6800796



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/3487 (בתוקף).
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 5 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ -
- 1: 10,000 - תרשים התמצאות כללית.
- 1: 1,000 - תרשים הסביבה הקרובה.
- 1: 250 - תכנית מצב קיים / מוצע.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
27/02/01	הכנה
02/07/01	עדכון 1
15/08/01	עדכון 2
29/10/01	עדכון 3
26/02/02	עדכון 4
04/04/02	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

ציונים בתשריט

גבול התכנית
גבול תכנית קיימת ומספרה
גבול מגרש
מספר מגרש
גבול גוש
מספר גוש
אזור מגורים א'
דרך קיימת או מאושרת
שטח חקלאי
מספר הדרך
קו בנין לדרך
רוחב הדרך
מספר חלקה קיימת
גבול חלקה קיימת
קו בנין קיים / מוצע

פרוש הציון

קו כחול עבה
קו כחול עבה מקוטע
קו שחור בצבע התשריט
מספר בתוך מסגרת כחולה
קו שחור משונץ משני צידיו
מספר בתוך מסגרת אדומה
כתום
חום
פסים ירוקים אלכסוניים
ספרה ברבע העליון של העיגול
ספרה ברבע הצדדי של העיגול
ספרה ברבע התחתון של העיגול
ספרה בתוך עיגול ירוק
קו בצבע ירוק
קו מקוטע בצבע אדום

1.10 טבלת שטחים:

מצב מתוע		מצב קיים		
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	
1.673	34.81	1.673	34.81	אזור מגורים א' שטח חקלאי
3.133	65.19	3.133	65.19	
4.806	100.00	4.806	100.00	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

שינוי קווי בנין ותוספת זכויות בנין כהקלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי בהוראות קווי הבנין לתכנית מפורטת מס' ג/3487 לפי סעיף 62 א' (א) 4 לחוק.
- תוספת 6% לזכויות הבניה כהקלה לפי סעיף 62 א' (א) (9).

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות השימושים:

כללי: לא ינתן היתר לחקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שחוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
אזור מגורים א': בשטח המיועד למגורים א' יותר לבניה בנין מגורים ע"פ חמותר בהוראות תכנית מפורטת מס' ג/3487 משמר הירדן (מאושרת).

מרווחי בניה:

קוי בנין מוצעים כמסומן תשריט.

הנחיות לבעלי ופיתוח לאזור מגורים:

ע"פ חמותר בתכנית מפורטת מס' ג/3487 (מאושרת).

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור שמוש עיקרי	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין			שטח בניה מקסימלי ב- %						גובה בניה מקסימלי		צפיפות מס' יחיד למגרש
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שטחים עיקריים	שטחי שדות	לכיסוי קרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	מסרים	
מגורים א'	1.673	כמסומן בתשריט			26	---	20	6	16	26	2	8.5	2 יחיד
חקלאי	3.133	4	5	5	לפי זכויות הבניה בתכנית ג/6540						---	---	---

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות -

1. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
 2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.
 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל -
 - * לא ינתן היתר בניה 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 חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 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 ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל 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 מחב' חשמל.
- * המרחקים האנכיים 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 בניה בשטח תכנית 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.

ב. הוראות כלליות -

1. תנאים לביצוע התכנית - תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. היטל השבחה - היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
3. הוראות הג"א - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
4. פיצוי ושיפוי - כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומציא לו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן תוקף התכנית.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע -

יום התכנית -

מגיש התכנית -

עורך התכנית -


קוזנצוב
יצור/הכללות, סבריה
מס' רישוי 21070