

2006597

14985
הודעה על אישור תכנית מס' 5544
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 25.6.06
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14985
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
יו"ר הוועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון
נפה כנרת

מרחב תכנון מקומי - גליל תחתון
תחום שפוט מוניציפאלי - גליל תחתון

תכנית מפורטת מס' ג/14985
מסד - יחידות אירוח
במגרשים 48, 49

יוזם ומגיש התכנית:

יוסי ומרים בוכריס
מסד - כפר קהילתי, ד.ג. גליל תחתון, מיקוד: 14990, טל: 04-6785038
אוהד ונעמה הרפז
מסד - כפר קהילתי, ד.ג. גליל תחתון, מיקוד: 14990, טל: 04-6789480

בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

עורך התכנית:

דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)
א.ת. תרדיון ד.ג. משגב, 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321
דוא"ל: dan-arch@zahav.net.il

תאריך עדכון: 7 פברואר, 2006

מחוז הצפון
נפה - כנרת
מרחב תכנון מקומי גליל תחתון
תחום שפוט מוניציפאלי גליל תחתון
שם הישוב: מסד

פרק מס' 1 זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/ 14985 מסד – יחידות אירוח במגרשים 48, 49.
תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול.

1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלקו צפוני של הישוב מסד.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 239850	צפון: 749750
גוש	חלקה	חלק מחלקה
15421		1, 2

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 4.180 דונם- מדודים באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

א. יוזם ומגיש התכנית:

יוסי ומרים בוכריס
מסד – כפר קהילתי, ד.ג. גליל תחתון, מיקוד: 14990, טל: 04-6785038
אוהד ונעמה הרפז
מסד – כפר קהילתי, ד.ג. גליל תחתון, מיקוד: 14990, טל: 04-6789480

ב. בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בנייהול מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

ג. עורך התכנית:

דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)
א.ת. תרדיון ד.ג. משגב, מיקוד: 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321
דוא"ל: dan-arch@zahav.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - התכנית תואמת.
 - תמ"מ 2 - התכנית תואמת.
 - שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 5435 שבתוקף.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון התכנית הכולל 9 דפי הוראות בכתב – מסמך מחייב.
- ב. תשריט ערוך בקניימ 1:1,000 ו- 1:500 – מסמך מחייב.
- ג. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
22 יוני, 2004	הכנת התוכנית
30 דצמבר, 2004	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

- א. משמעות של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
- ב. יחידות אירוח (צימרים) – מבנה שאינו משמש למגורי קבע או להשכרה למגורים, אלא למטרת אכסנה מלונאית, אירוח נופשים.

פרק מס' 2 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים.
- ב. הכללת יחידות אירוח ביעוד קרקע למגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים.
- ב. מתן אפשרות להקמת יחידות אירוח במסגרת מגרשים למגורים א'.
- ג. התאמת הוראות וזכויות הבניה ליחידות אירוח.
- ד. הסדרת המגרשים למצב בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח' אירוח במצב מוצע	מספר יח' אירוח במצב קיים	מספר יחידות דיור במצב מוצע	מספר יחידות דיור במצב קיים	סה"כ שטח עיקרי לאירוח מוצע (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי למגורים מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע
8	0	2	2	320	440	מגורים א' כולל יחידות אירוח

באור סימני התשריט:

2.4

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול עבה מקוטע
מס' מגרש קיים	מספר שחור מוקף בעיגול
גבול מגרש קיים/ גבול מגרש לבטול	קו שחור רציף/ קו שחור מקווקו
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ומספר בירוק כהה רצוף
שטח למגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח למגורים א' כולל יח' אירוח	שטח צבוע כתום בהיר
שטח ציבורי פתוח	שטח ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח חום
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימאלי	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

טבלת שטחים ושימושים:

2.5

יעוד	קיים		מוצע	
	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %
אזור למגורים א'	1.344	32.15	2.000	47.85
שטח ציבורי פתוח	2.524	60.39	1.868	44.69
דרך קיימת או מאושרת	0.312	7.46	0.312	7.46
סה"כ	4.180	100.00	4.180	100.00

פרק מס' 3 הוראות התוכנית:

3.1 רשימת תכליות:

א. כללי:

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

ב. אזור מגורים א' כולל יחידות אירוח:

1. אזור המיועד לבניית יחידות מגורים חד-משפחתיות.
2. קווי הבניין עבור מבנה החניה יהיו: קו בנין קדמי וצידי = 0.0 מטר.
3. ניקוז הגגות ופתחיו של מבנה העזר לא יופנו למגרש השכן.
4. קירוי מבנה השרות יהיה גג רעפים כדוגמת בית המגורים.
5. יותר להקים 4 יח' אירוח בשטח 40 מ"ר ליחידת אירוח.
6. לכל יחידת אירוח יוקצה מקום חניה אחד לפחות בתחום המגרש.
7. התקנת חניות בתחום המגרש, הינו תנאי להקמת יחידות האירוח.
8. היחידות יעמדו בתקני משרד התיירות התקפים בעת הגשת היתרי תבניה.
9. היחידות יבנו במבנה נפרד ממבנה המגורים.
10. כל יחידת אירוח תכלול: חדר שינה אחד או יותר, מערך שירותים (בית שימוש מקלחת או אמבטיה) ומטבחון.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

שימוש בקרקע ובמבנים:

לא ייתן היתר בנייה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.

(ע"פ תקנות התכנון והבניה, הישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית, היתרים תשי"ב 1992)

א. מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת מ-5435 שבתוקף:

מגורים א' / מגורים א"	מג'ש מס' / מג'ש	שטח מג'ש / מג'ש במ"ר	רוחב חזית מג'ש / מג'ש מניימאל	מס' יחיד / מס' יחיד	מס' יחיד / מס' יחיד	מס' יחיד / מס' יחיד	שטחי בנייה מכסימליים במ"ר			מס' קומות / מס' קומות	גובה בנייה מכסימלי	מרווחי בנייה במטרים
							מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שמושים עיקריים			
מגורים א'	49, 48	500	18.0 מ'	1	מס' יחיד מרב	מס' יחיד מרב	260	220	40	180	260	4
מגורים א"	49, 48	500	18.0 מ'	1	מס' יחיד מרב	מס' יחיד מרב	260	220	40	180	260	4

ב. מצב מוצע:

מגורים א' / מגורים א"	מג'ש מס' / מג'ש	שטח מג'ש / מג'ש במ"ר	רוחב חזית מג'ש / מג'ש מניימאל	מס' יחיד / מס' יחיד	מס' יחיד / מס' יחיד	מס' יחיד / מס' יחיד	שטחי בנייה מכסימליים במ"ר (2)			מס' קומות / מס' קומות	גובה בנייה מכסימלי	מרווחי בנייה במטרים
							מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שמושים עיקריים			
מגורים א'	49, 48	1000	18.0 מ'	1	מס' יחיד מרב	מס' יחיד מרב	420	380	40	380	420	3
מגורים א"	49, 48	1000	18.0 מ'	1	מס' יחיד מרב	מס' יחיד מרב	420	380	40	380	420	3

תערוך לסבלה:

(1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בנייה מבעל למפלס הכניסה, אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

(2) שטח ליחידות האירוח נגזר מחישוב: שטח עיקרי: 40 מ"ר X 4 יח, בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות/ משרד התערוכות. (3) יותר לחקים מרתף, מתחת מפלס הכניסה, בשטח כולל של 50 מ"ר.

3.3 תשתיות ושירותים:

א. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. קווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב למבנה.

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 עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 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 המינימאליים המותרים.

2. קווי חשמל תת קרקעיים:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:
3.0 מ' - מי מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
1.0 מ' - מי מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
0.5 מ' - מי מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3. תחנות טרנספורמציה:

לא תותרנה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית.
יותר להקים תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שישולבו בתכנית הפיתוח הנופי.

ב. חשמל:

1. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.
2. תחנות השנאה. בשטח התכנית, יותקנו תחנות השנאה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו במבנים במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, מקום מתאים, חדר או קרקע לפי הנדרש, עבור תחנת השנאה. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת השנאה יהיו חייבים להקנות לספק החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנת השנאה. על מגישי הבקשה להיתר בניה, בשטח התכנית, לבוא בדברים עם ספק החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת השנאה.

ג. תקשורת:

מערכת תקשורת, טלפונים, טל"כ יהיו תת-קרקעיים.

ד. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ו. ניקוז:

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
2. כל השטחים בתחומי התכנית זו ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

ז. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות:

א. הפקעות:

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

ב. 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.

ג. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. איחוד וחלוקה לפי הוראות תכנית זו, יהיה עפ"י התנאים הנדרשים בסעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה.
3. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
4. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ד. היטל השבחה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

ה. הוראות עיצוב אדריכלי:

1. גימור חזיתות הבתים: בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט. בנית בתים מעץ תותר בכפוף לכל הנחיות התקנון.
2. גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המופנים לרחוב תהיה בידי מהנדס הועדה המקומית.
3. גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מהטופוגרפיה הגג מהווה חלק מהמראה הנופי של בתי השכנים הגבוהית ממנו, יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי, כלהלן: כיסוי בתצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד ע"ג אספלט.
4. גימור מבני השרות יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.
5. מתקני אשפה ביתית, ארונות חשמל ותקשורת, גז והידרנטים יוצנעו וישולבו בקירות ו/או בגדרות הגובלים או ניצבים לרחוב.
6. ייתן פתרון אדריכלי נאות להסתרת דודי שמש. ע"ג גג שטוח יותקן דוד מטיפוס "שוכב".
7. מתקן כביסה יוסתר במסתור ויובא לאישור במסגרת הבקשה להיתר בניה. בשום מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.

ו. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 1. 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 עפ"י קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

ז. חניות:

1. על בעלי היתרי הבנייה לפתור את מקומות החנייה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבנייה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמי"ג 1983. (בג"צ 319 פת"ר נחמ"א נ.ל. ה'מל"ג ז'אש"ה)
2. יותר קירוי חניה. תיאור החניה המקורה ופתרון החניה יופיע בבקשה להיתר בניה.

3.5 הוראות הג"א:

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

3.6 כיבוי אש:

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