

מחוז הצפון

נפה כנרת

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

**תכנית מפורטת מס' גת/מק/ 8945 / 1**

**מסד**

**שינוי קווי בניין למגרשים: 105,117,129**

**יוזם ומגיש התכנית:**

"מסד" – כפר קהילתי

ד.ג. גליל תחתון, מיקוד: 14990, טל: 04-6786778, פקס: 04-6786779

**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

15 פברואר, 2007

**תאריך עדכון:**

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' גת/מק/8945/1 **מסד - שינוי קווי בניין למגרשים: 105,117,129**.  
תכנית זו תחול על שטח בתחום הקו הכחול עפ"י התשריט של תכנית מפורטת ג/8945 שבתוקף.

### 1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלקו צפוני של הישוב מסד.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 222200	צפון: 751100
גוש	חלקה	חלק מחלקה
15421		1, 2

### 1.3 שטח התכנית:

שינוי תקנון בתחום הקו הכחול, עפ"י תשריט בתכנית מפורטת ג/8945 שבתוקף.

### 1.4 בעלי עניין:

#### א. יוזם ומגיש התכנית:

"מסד" – כפר קהילתי  
ד.ג. גליל תחתון, מיקוד: 14990, טל: 04-6786778, פקס: 04-6786779

#### ב. בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניחול 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

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - התכנית תואמת.
  - תמ"מ 2 - התכנית תואמת.
  - שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/8945 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 8 דפי הוראות בכתב – מסמך מחייב.
- ב. נספח א'- מפת התמצאות.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
14 אוקטובר, 2004	הכנת התוכנית
1 יוני, 2006	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

## 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעות של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## פרק מס' 2 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

### 2.1 מטרות התכנית:

שינוי בקווי בנין הקבועים בתכנית. עפ"י סעיף 62 א. (א) לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. התאמת קווי בנין לדגמי הבניה.
- ב. שינוי קווי בנין למגרשים : 105,117,129 בלבד.
- ג. קו בנין צידי יהיה 3.0 מ' במקום 4.0 מ'.
- ד. קו בנין אחורי יהיה 3.0 מ' במקום 4.0 מ'.

## פרק מס' 3 הוראות התוכנית:

### 3.1 רשימת תכליות:

- א. כללי:  
לא יינתן 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':  
אזור המיועד לבניית יחידות מגורים חד-משפחתיות.  
עפ"י הוראות תכנית מפורטת ג/8945 שבתוקף.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

שימוש בקרקע ובמבנים:

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.

(עי"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

א. מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת ג/8945 שבתוקף:

מרווחי בניה במטרים	גובה בניה מכסימלי	שטחי בניה מכסימליים במ"ר (2)						מס' יחיד מרבי	רוחב חזית מגרש מינימאלי	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	מגרש מס'	יעוד
		סה"כ שטחי שטחי (2)	תכנית קרקע	שטחי שירות (2)	שמושים עיקריים	מתוח מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה					
4	מס' קומות +2 (2)	במטר 9.5	260	180	40	220	(1)	260	500	18.0 מ'	500	מגוריים א'

ב. מצב מוצע:

מרווחי בניה במטרים	גובה בניה מכסימלי	שטחי בניה מכסימליים במ"ר (2)						מס' יחיד מרבי	רוחב חזית מגרש מינימאלי	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	מגרש מס'	יעוד
		סה"כ שטחי שטחי (2)	תכנית קרקע	שטחי שירות (2)	שמושים עיקריים	מתוח מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה					
3	מס' קומות +2 (2)	במטר 9.5	260	180	40	220	(1)	260	500	18.0 מ'	105	מגוריים א'
											117	
											129	

הערות לטבלה:

- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.
- יותר להקים מרתף, מתחת מפלס הכניסה, בשטח כולל של 50 מ"ר.
- תותר בנית מבנה תניה ומחסן בקו בניה צידי וקדמי - 0 מטר, בהתאמה בעל מגרש שכן. לא יפתחו פתחים לכוון המגרש השכן, וגג המבנה ינוקו לכוון מגרשו של מבקש הבקשה.
- תותר בנית מבנה עזר למחסן בקו בגן אחורי 0 מטר, בהתאמה בעל מגרש שכן. לא יפתחו פתחים לכוון המגרש השכן, וגג המבנה ינוקו לכוון מגרשו של מבקש הבקשה.

### 3.3 הוראות עיצוב אדריכלי:

עפ"י הוראות תכנית מפורטת ג/8945 שבתוקף.

### 3.4 הוראות עיצוב נופי:

עפ"י הוראות תכנית מפורטת ג/8945 שבתוקף.

### 3.5 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 ו/או 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' - מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
1.0 מ' - מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
0.5 מ' - מ' 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 ההשנאה. על מגישי הבקשה להיתר בניה, בשטח התכנית, לבוא בדברים עם ספק החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת ההשנאה.

#### 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**3.6 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 יוחכרו 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 משגב 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. מבנים קיימים:

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.

#### ו. חניית:

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) התשמ"ג 1983.
2. יותר קירווי חניה. תיאור החניה המקורה ופתרון החניה יופיע בבקשה להיתר בניה.
3. שטח החניה המקורה יחושב במסגרת שטחי השירות.

#### 3.7 הוראות הג"א:

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

#### 3.8 כיבוי אש:

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

**פרק מס' 4 חתימות:**

**4.1 יוזם ומגיש התכנית:**

**"מסד" – כפר קהילתי**

---

**4.2 ועדה מקומית:**

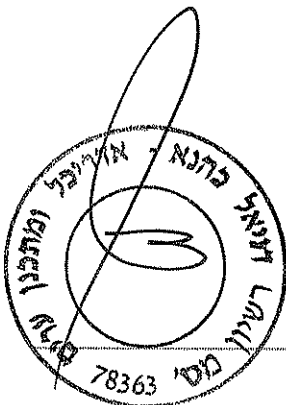
**ועדה מקומית לתכנון ובניה גליל תחתון**

---

**4.3 בעלי הקרקע:**

**מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל**

---



**4.4 עורך התכנית:**

**דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים**



ועדה מקומית (27) לתכנון  
 1/8945  
 המקדת תכנית מס' לת/תקן  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית  
 בשיבה מס' 2006002 ביום 5.2.06  
 יו"ר הועדה

1/8945  
 הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' לת/תקן  
 5564  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4602  
 מיום 13.08.06 עמ' 4602

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון  
 1/8945  
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' לת/תקן  
 28.08.06 ביום  
 פורסמה בעיתון 1/8945 ביום 02.08.06  
 ובעיתון ה'ארץ' ביום 16.7.06  
 ובעיתון מקומי (הקרא) ביום 16.7.06

ועדה מקומית גליל תחתון  
 אישור תכנית מס' לת/תקן 1/8945  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 2006001 ביום 25.02.07  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הועדה

הודעה בדבר אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_ עמ' \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון  
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' \_\_\_\_\_  
 פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 ובעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_