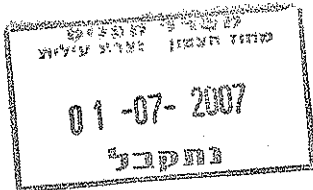


תקנונים 5 / משמר הירדן- בית עלמין.
תאריך: מאי 2007.



מחוז הצפון
נפה: צפת

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון.
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מבואות חרמון.
המקום: הישוב משמר הירדן

שם התכנית: משמר הירדן-בית עלמין.
תכנית מספר: ג/ 14437
המהווה שינוי למש"צ 65 המאושרת
וגובלת בתכנית ג/ 3487 המאושרת.



אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג. חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - תוכנית

(1.1) **שם התוכנית:** תוכנית מספר ג/ 14437 המהווה שינוי למשי"צ 65 המאושרת
 מספר תיק ד"ר בית עמ"מ. תוכנית מספר ג/ 14437 המהווה שינוי למשי"צ 65 המאושרת.

(1.2) **מספר תיק ד"ר:** 3487 המאושרת.

מספר תיק ד"ר: 255800 מודח; צפון: 767900

מספר תיק	חלקות	חלקי חלקות
13467	-	2
13468	-	3

(1.3) **שטח התכנית:** 16.1 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

(1.4) **בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.
יזם ומגיש התכנית: מועצה אזורית מבואות החרמון-צומת כח-ד.נ. גליל עליון. טל: 04-6818012.
עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל
 כורזים. טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.

(1.5) **יחס לתכניות אחרות:**

התכנית מהווה שינוי למשי"צ 65 המאושרת וגובלת בתכנית ג/ 3487 המאושרת. בכל מקרה של
 סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

(1.6) **מסמכי התכנית:**

- תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- נספח בינוי בקני"מ 1:250 - מסמך מנחה.

(1.7) **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
אוגוסט 2003.	עדכון 1
ספטמבר 2003.	עדכון 2
אוקטובר 2003.	עדכון 3
יוני 2004.	עדכון 4
פברואר 2006.	עדכון 5
מאי 2007.	

(1.8) **הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

(1.9) **קיבולת לבית העלמין:** 149 קברים.

1.10 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו סגור
גבול תכנית מאושרת	- קו סגור מוקדם
שטח בית עלמין	- השטח המיועד לשימוש כבירוק בתשריט.
שטח ציבורי פתוח	- השטח המיועד לשימוש כבירוק כזה בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח המיועד לשימוש אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
דרך מוצעת	- השטח המיועד לשימוש בתשריט.
דרך קיימת	- השטח המיועד לשימוש בתשריט.
גבול אתר עתיקות	- קו עבה מקווקו בצבע שחור בתשריט.
שטח משאבי טבע ע"פ תמ"א 31	- השטח המסומן בקווים אנכיים בצבע ירוק בהיר.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
רוחב הדרך	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול גוש רשום	- קו משוון בצבע ירוק.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.

1.11 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח בית עלמין	-	-	2.7	16.8%
שטח ציבורי פתוח	-	-	2.8	17.4%
שטח חקלאי	16.1	100.0%	-	-
דרך מוצעת	-	-	10.6	65.8%
סה"כ	16.1 ד'	100.0%	16.1 ד'	100.0%

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

2.1.1 יעוד שטח בית עלמין לישוב משמר הירדן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח בית עלמין, שטח ציבורי פתוח ושטח דרך.

2.2.3 קביעת הוראות לפיתוח ולמתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר קברים
שטח בית עלמין	120	149
שטח ציבורי פתוח	100	-

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ייתן הקדנר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 שטח בית עלמין:

השטח הצבוע צהוב ומרושת בירוק בתשריט ישמש שטח לבית עלמין לשוב משמר הירדן. בשטח זה יותר להקים קברים ומבנים לשרות בני עלמין ע"פ הנחיות משרד הדתות ותמ"א 19 לבתי עלמין. בשטח זה יותר לבנות שבילים, רחבות, סככות צל, פינות ישיבה, קירות תומכים וכל סידור להבטחת יציבות הקרקע. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בחיר ותחום בירוק כהה בתשריט הינו שטח ציבורי פתוח וישמש לררכי שרות, מבנה לשרותים למבקרים, סככות צל, רחבות, פינות ישיבה, שדרות ושבילים להלכי רגל. והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.3 דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת ותשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך ותשתיות. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית. הדרך תהיה באחריות הועד המקומי של הישוב. 1.3 דונם משטח הדרך המוצעת ישמשו לחניה לבית העלמין כמסומן בנספח הבינוי.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה למי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובויתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח בית עלמין	2700 מ"ר	5	5	5
שטח ציבורי פתוח	2800 מ"ר	5	5	5

שם האזור	שטח בניה מכסימלי במ"ר				
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)
שטח בית עלמין	120 מ"ר	*	120 מ"ר	-	120 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	100 מ"ר	*	100 מ"ר	-	100 מ"ר

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור	גובה בניה מכסימלי		מס' קברים	צפיפות / מספר יחיד למגרש מינימלי.	מספר יחיד סה"כ לדונם.
	מס' קומות	במטרים			
שטח בית עלמין	1	4	149	-	-
שטח ציבורי פתוח	1	4	-	-	-

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים וזאת בהתאם לתוואי השטח ובתיאום עם הרשות המקומית.

3.3.5 אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה 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 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 הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. 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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

3.3.7 היתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי מחייבת אשר תחליף את תכנית הבינוי המנחה.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 תנאים לביצוע התוכנית:

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

3.4.2 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.3 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.4 רישום:

תוך שמונה חודשים 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.

3.4.5 היטל השבחה:

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

3.4.6. **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.7. **כינוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.8. **סידורים לנכים:** קבלת היתרי הבניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.9. **חניה:**

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

3.4.10. **עתיקות:**

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו ע"י היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

3.4.11. **תקפות התכנית:**

לא התחיל חליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

אין לנו התנגדות יזומה לחתימתו. כתנאי שיש תהיה מתואמת עם רשויות המס, תכנון בלגה אין בה כדי להקשות כל אישור חתימתו. תכנון בלגה אין בה כדי להקשות כל אישור ליוזם התכנון או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה הטטר ונמנעם עינו הסכם מתאים בלינו, ואין חתימתנו זו באה בנוקודת התכנית כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות נוספת, לפי כל דבר יעשה על ידנו.

לנו הייה קיים נאמנה בה כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בין השותף והקודם חתימתו או חתימתנו עם הנתן הכרת זה הודעת בקדום זככת האגודה/אין זה על זה על לבטל בגוף הכרטיז על פי שרכש נאמנה על בא זכויות כרטיזן בשטח י"א י"ל כל גוף. חרות העניינות לנו מכת הסכם מאתו ועל כל דין יבין חתימתו יתחת או ורק טנקודת מכת התכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב

יזם ומגיש התוכנית: מועצה אזורית מבואות הרמון.

(Handwritten signature and stamp)

עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.

(Handwritten signature)

אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468