

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המזרחי

תוכנית מתאר לגרעין המועצה המקומית כנרת

תשלי"ז 1977

מס' ג' 396

חוק התכנון והבניה, תשל"ה 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
"הגליל המזרחי"	
מבנה	ד"ר
הועברה לעדה הו	מ
פתיחה וקבלת פוליסה	מ
מס' תכנון	מ

מועצה מקומית כנרת.

1.1 המקום:

1.2 שם ותחולה: תוכנית זו תקרא "תוכנית מתאר לגרעין המועצה המקומית כנרת

מס' ג/396 תשל"ז 1977" ותכלול את החלקות הבאות:

גוש 15307: חלקות 50 (חלק), 29, 30, 31, 47 (חלק).

גוש 15308: חלקות: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,

15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23 (חלק), 25, 30, 31, 32,

33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 (חלק), 45,

46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58,

59, 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74,

75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87,

88, 90, 91, 92, 93 (167), 94, 95, 97, 98, 99, 101, 102,

103 (חלק), 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112,

113, 114, 115, 116, 117, 119, 121, 122, 123, 125, 126,

127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 140,

141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151,

152, 153, 154, 155, 156, 159, 160, 161, 162, 163, 164,

165, 166, 167 (93), 168, 169, 170.

1.3 גבול התכנית: כמותם בקו כחול בתשריט התוכנית.

1.4 התשריט: התשריט המצורף לתוכנית זו הינו בקנ"מ 1:2500 ומהווה חלק

בלתי נפרד ממנה.

1.5 שטח התוכנית: 981.8 דונם.

1.6 יוזמי התכנית: מ.מ. כנרת והוועדה לתכנון ובניה "גליל מזרחי".

1.7 בעלי הקרקע: פרטיים ומינהל מקרקעי ישראל.

1.8 המתכנן: ד"ר יגאל צמיר, אדריכל ומתכנן ערים.

1.9 מטרת התכנית: (א) תיחום שטח גרעין הישוב

(ב) קביעת אזורים ועתודות קרקע לשמושים שונים בתחום התוכנית.

(ג) התווית רשת דרכים.

(ד) קביעת תקנות המסדירות את בניית המגורים, מבני ציבור

ומבני המשק באזורים בהם מותרת הבניה.

פ ר ק 2: רשימת האזורים, יעודם, סמונם, בתשריט ושטחם:

ה אזורים:

שטח %	שטח ד'	ס מ ו ן ב ת ש ר י ט	ה אזורים
11.8	116.0	שטח צבוע כתום כהיר	1. אזור מגורים א'
8.2	80.6	שטח צבוע תכלת	2. אזור מגורים ב'
2.5	24.2	שטח צבוע חום מותחם חום כהה	3. אזור למבני ציבור
1.2	12.3	שטח צבוע חום מותחם בירוק	4. אזור למבני משק ציבוריים.
5.2	51.4	שטח צבוע ירוק	5. שטח ציבורי פתוח
59.3	581.8	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים ולבנים לסרוגין	6. שטח חקלאי
11.8	115.5	צבע חום (קיימות) צבע אדום (מוצעות)	7. שטח דרכים
100%	981.8 ד'	סה"כ :	

- 2.2 סימונים:
1. אתר לאומי: שטח מותחם קו שחור מרוסק.
 2. מס' הדרך: מספר ברבע עליון של העגול.
 3. קו בנין: מספר ברבעים הצדדיים של העגול.
 4. רוחב הדרך: מספר ברבע התחתון של העגול.
 5. גבול התכנית: קו כחול עבה.
 6. קו חשמל מתח גבוה: קו נקודה קו בצבע אדום.
 7. קו מים: קו מרוסק בצבע כחול.
 8. קו ביוב: קו מרוסק בצבע סגול.

פ ר ק 3: תקנות יעודי האזורים

3.1 תקנות כלליות

3.1.1 כל השמושים בקרקע ובבנינים הכלולים בתוכנית זו, יהיו כפופים לתוכניות בנין ערים מפורטות המאושרות לפי החוק, בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 34.

3.1.2 תכניות מפורטות החלות על שטח הכלול בתכנית זו, שניתן להן תוקף בטרם נכנסה תכנית זו לתוקפה, תבוטלנה או תשארנה בתוקף רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן והוראות תכנית זו.

3.1.3 כל קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשמוש מותר, המפורט ברשימה השמושם המותרים לגבי אותו אזור בו נמצא השטח או הבנין, ישמש

פיתוח אזורים מיועדים למגורים יהיה כפוף לתוכניות חלוקה המאושרות לפי החוק.

3.1.5 במבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו יותרו תוספות ושינויים כאשר הוועדה המקומית ובתנאי שלא תהיה חדירה בשטחי ציבור.

3.1.6 הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י המועצה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

3.1.7 מקלטים ציבוריים: תותר הקמת מקלטים ציבוריים באזורי מגורים, באזורים לבניני ציבור, ובשטחים ציבורים פתוחים, כאשר הוועדה המקומית.

3.2 רשימת השמושים המותרים לפי אזורים

3.2.1 אזור מגורים א': מבני מגורים ומבני עזר למשק, כגון: מחסן או סככה ובלבד שלא ישמשו לענפי החי, דרכי גישה שטחי חניה.

3.2.2 אזור מגורים ב': מבני מגורים ומבני עזר למשק, כגון: מחסן או סככה ובלבד שלא ישמשו לענפי חי. דרכי גישה ושטחי חניה.

3.2.3 אזור מבני ציבור: אזור למבני ציבור לתושבי המקום כולל: מבנים לשרותי מנהל מקומי, חינוך, תרבות, בריאות, דת, ומסחר מקומי, גנים ציבוריים, ככרות, מעברים, דרכי גישה וחניה ציבוריים.

3.2.4 שטח למבני משק ציבוריים: מבני משק לסוגיהם (להוציא מבני תעשיה) כבעלות והחזקת הציבור, דרכי גישה ושטחי חניה לכלים חקלאיים.

3.2.5 שטח ציבורי פתוח: גנים ציבוריים, שטחי ייעור לשימוש ציבורי, שטחי צמחיה טבעית ומתקנים הנדסיים.

3.2.6 שטח חקלאי: פיתוח ענפי משק חקלאיים למינהם כולל משק חי ומבנים המשמשים אותם, או שטח ללא עיבוד או ללא שימוש אחר כלשהו.

3.2.6.1 בהתאם להחלטת המועצה לשמירת קרקע חקלאית מיום 5.2.1979 האזור הכולל את החלקות מט' 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, בגוש 15508 יהווה עתודה לפיתוח משקים נוספים עם חלקות מגורים צמודות, ומבני ציבור לצרכיהם ו/או לצרכי המושבה כולה, בתנאי שתוגש תכנית להרחבה חקלאית כתאום עם המרכז לתכנון משותף במשרד החקלאות.

שטחה של חוות כנרת ומבניה מוכרזים כ"אתר לאומי" לפי "תכנית מתאר ארצית לאזורי התושבות ת/מ א"ר 9" - כל פעולה בתחום האתר תיבצע על פי הנחיות התכנית הנ"ל ובהתאם להוראות התכנית המפורטת המכללת עליו.

3.3 רשימת הגבלות בניה לאזורים

ה א ז ו ר	גודל חלקה מינימלי מ"ר	גודל חלקה מ"ר	מספר קומות מותר (1)	גובה בנין מ' (2)	שטח בנייה ב-% משטח החלקה	מס' יח' דיור לחלקה	קו בנין מינימלי		
							צדדי מ'	קדמי מ'	אחורי מ'
מגורים א'	700	1600 ⁽³⁾	2	6	20%	2	3.5	6	6
מגורים ב'	700	1600	1	4.5 (4)	20%	2			
אזור למבני משק ציבוריים			1	5	50%				לפי ת.ב.ע.מ.
אזור למבני ציבור				לפי ת.ב.ע.מ.	30%				לפי ת.ב.ע.מ.

- (1) - "קומה" פרושה קומת מגורים למעט מסד, מקלט וחדרי שרות.
- (2) - גובה בנין זה כולל את המסד וימדד מפני הקרקע הטבעית במרכז המבנה. כמידה שהגג הוא גג רעפים משופע תותר תוספת גובה של הבנין עד 2 מ' עבור הגג.
- (3) - בחלקות הגדולות מ-1600 מ"ר יש לבצע חלוקת משנה טרם תותר הבניה.
- (4) - למעט מבנים קיימים ב-8 חלקות צפון מערביות, גוש 15308 חלקה 167.

3.4 הוראות לתכניות בניין ערים מפורטות

3.4.1 אזור מגורים א' - לגבי חלקות הגדולות מ-1600 מ"ר תוגש תכנית חלוקה אשר תקבע גבולות למגרשים חדשים בהתאם לגדלים המוגדרים בסעיף 3.3. וכן דרכי גישה אליהם.

3.4.2 אזור מגורים ב' - תוגש ת.ב.ע. מפורטת המציינת: חלוקה למגרשים, העמדת מבני מגורים ו/או קווי בנין מינמליים, כבישי גישה ושטחי חניה שבילי הליכה, שטחי ריצוף, גנים, מקום מקלטים ציבוריים.

3.4.3 שטח חקלאי - באזור המצויין בסעיף 3.2.6.1 תוגשנה תוכניות מפורטות לאזורי מגורים ומשק בהיקף המינימלי שיוסכם עם המרכז לתכנון חקלאי, ו/או תוכניות מפורטות באזור למבני ציבור, להוציא מבני משק ציבוריים, חלקה מס' 48.

3.4.4 אזור למבני ציבור - יוגשו תכניות בנין ערים מפורטות המצינות: יעודו הספציפי של האזור, תוך כדי הפרדה בין פונקציות מסחריות ומבני ציבור אחרים גובה, העמדת מבנים ו/או קוי בנין מינימאליים, כולל מרווחים מינימאליים בין מבנים, ככרות, מעבריים, שטחים וגנים ציבוריים, כבישי שרות שחיי חניה ציבוריים.

3.4.5 אזור למבני משק ציבוריים - תוגש תכנית בנין ערים מפורטת לכל שטח האזור אשר תציין העמדת מבנים ו/או קוי בנין מינימאליים, כולל מרווח מינימאלי בין מבנים, כבישי שרות, ושטחי חניה ציבוריים.

3.5 דרכים וחניה

3.5.1 גישה לחלקות: לא תורשה גישה ישירה לחלקות מגורים ולמבני ציבור מן הדרכים הראשיות והאזוריות.

3.5.2 חניה - באזורי מגורים - מקום חניה לכל יחידת מגורים, באזור למבני ציבור - ובאזור למבני משק ציבוריים - בהתאם לת.ב.ע. מפורטות, אך לא פחות ממקום חניה אחד לכל 30 מ"ר שטח רצפה של מבנה ציבור הכלולים באזור.

3.5.3 קווי בניין - המרחק הקדמי של מבנים מדרכים לפי הוראות תכנית זו ייחשב מציר הדרך לגבי דרכים ארציות ואזוריות (דרכים מס' 90, 767) ומגבול הדרך בתחומי המושבה (כבישים מס' 1 עד 12).

3.6 מערכות תשתית

3.6.1 מערכות כיוב, מים וחשמל יהיו בהתאם לתשריט "מערכות תשתית" המצורף לתכנית בנוספה א'.

מתן רשיון בניה בתחומי התוכנית יהיה כפוף להנחיות לסלוק שפכים וניקוז המבוססות על הוראות תוכנית האב לאגו ההיקוות של הכנרת כלדקמן:

- השפכים יטוהרו ברמה נכונה. יסולקו ויזאכו למוביל של קולחני שפכים למפעלי התקנות מעמק הירדן.

- בשום מקרה לא תותר הגלשת ביוב לכנרת ואפילו לא באופן מקרי או זמני. ליד כל מכון שאיבה יש להתקין מתקן (דיזל, גנרטור או מנוע שריפה) אשר באמצעותו ניתן להפעיל את משאבות השפכים בעת הפסקת זרם החשמל מהרשת הכללית.

- בורות ספיגה לא יותרו בתחומי התוכנית.

- אין להרחיק למערכות הביבים שפכים שעלולים להזיק למערכות הצינורות והתעלות, או עלולים לסכן את פעולתם התקינה של מתקני הטיהור. תעשיות, מלאכות, מוסכים, תחנות דלק וכו' חייביים להבטיח הפרדת השומנים מהשפכים אשר יכנסו למערכות הביוב.

- לא תותר הזרמת קולחים (שפכים היוצאים ממכוני טיהור) לכנרת אם בצורה ישירה ואם בצורה עקיפה.

- יש לחייב חיבור המבנים, החצרות, בורות וערמות הזבל של ענף בעלי החיים במשק אל מערכות הביוב במשקים.

- יש לחייב סניקת מי ניקוז משטחי עיבוד חקלאי למוביל המים המלוחים.

- לתחנות דלק יש להתקין מערכת ניקוז נפרדת של הנגר משטחי התחנה אל מאגר סגור ואטום לדליפות. מי הניקוז משטח התחנה יש לסלק באופן אשר ימנע את זיהום מי הכנרת.

3.6.3 לא יוקם כל בנין או חלק ממנו במרחק קטן מ-5 מטרים מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט הקיצוני של קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) או במרחק קטן מ-2 מטרים אם הקו נושא מתח נמוך.

4.0 אם קיימ בנין בניגוד להוראות לתוכנית זו תותרנה בקשות לתוספת בהתאם לקיים בלבד שלא תהיה הדירה לשטחי ציבור.

ח ת י מ ו ת



מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי אפ"מ מאמ"מ

תכנית מאמ"מ מס' 296

הועדה המחוזית בשיבתה ה 1

מיום 10.11.82 החליטה לתת תוקף

לתכנית הנכבדת לעיל.

סגן מנהל בלתי לתכנון יושב ראש הועדה

396

103-10385-3172