

מחוז הצ'רס
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 למרחב תכנון תלמי כפר 27
 =====

תכנית בנין ערים מפורטת

מס. 146/03/10
 -> 18.12.78

הועדה המחוזית לתכנון
 נתקבל בתאריך 18.12.78

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז הצ'רס

מרחב תכנון מקומי 27
 תכנית 146/03/10 מס' 146/03/10
 הועדה המחוזית / משנה נפת
 בשיבתה מס' 69
 מיום 14/03/78 החליטה להסיר את
 תוכנית התכנון הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל המחוז [Signature]

תכנית מס' 146/03/10 מורחבת לתחום חיקוק
 הפרסומים מס' 13 מיום 5/4/78

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז הצ'רס

מרחב תכנון מקומי 27
 תכנית 146/03/10 מס' 146/03/10
 הועדה המחוזית / משנה נפת
 בשיבתה מס' 240
 מיום 25/2/78 החליטה להפקיד את
 תוכנית התכנון הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל המחוז [Signature]

תכנית מס' 146/03/10 מורחבת לתחום חיקוק
 הפרסומים מס' 257 מיום 5/4/78 תמוז 13

מרחב מכנון לקול תלמידי-כיתה (ת.כ.)

פרק א': התכנית

- 1. המקום: כ-5 ק"מ. צינורית אלכס 030 ס"ר
 - 2. גבול התכנית: כמותתם בקו כחול כחשריט.
 - 3. שם וחלות התכנית: "תכנית מפורטת של מושב גא/כ-1300
 - 4. החשריט: 10/03/146 מס. 198" וחחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בחשריט.
 - 5. שטח התכנית: החשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- כ- 1097 דונם.

גושים			
חלקות			

- 6. יזמי התכנית: סלינו- היבועי- 4" הכתובת ת.כ. 5
- 7. עורכי התכנית: (מתקן ארמזלו- תא) ינזד גא- של
- 8. מבצעי התכנית: אריאל אית- אוריאל (גא) הכתובת ת.כ. 5
- 9. בעלי הקרקע: אית' טלו- תא) ינזד גא- של
- גא/כ-1300 הכתובת
- גא/כ-1300 הכתובת
- גא/כ-1300 הכתובת
- גא/כ-1300 הכתובת
- גא/כ-1300 הכתובת

10.

מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח של המושב באג-בסר
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בנייה שוות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים ובניני משק, באזורים בהם מותרת הבנייה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

<u>כאחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>
<u>11.30</u>	<u>124.0</u>
<u>1.82</u>	<u>20.0</u>
<u>44.75</u>	<u>491.0</u>
<u>2.55</u>	<u>28.0</u>
<u>1.73</u>	<u>19.0</u>
<u>19.05</u>	<u>209.0</u>
<u>18.80</u>	<u>206.0</u>

- אזור מגורים
- מרכז או שטח לבניני צבור
- שטח למבני משק לפרטים
- שטח למבני משק לרבים
- שטח למבני מלאכה והחסנה
- שטח ספורט
- שטח ציבורי פתוח
- דרכים, שבילים וחניות

פרק ג': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- 1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.
- 2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת שטח.

3. תאשרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
 4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
 6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשר התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ד': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: א. לגבי תכליות שאל הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד, כמידה והועדה תאשר תכנית בנוי לאזור זה, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.
3. אזור מבני משק לפרטים: חלק מחלקת המתישב, שיוותר לאחר הקצאת אזור מגורים, יישמש שטח למבנים משקיים להחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.
4. אזור המרכז או שטח לבניני צבור:
 - א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.
 - ב. תכליות ושימושים:
 1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. שרותים מסחריים ומחסנים.
 3. מוסדות בריאות, דת, תרבות והינוך.
 4. מועדונים.
 - ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל כמידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

5. שטחים ציבוריים פתוחים:

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, תורשות.
2. מגרשי ספורט כרשות הציבור.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

6. שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

7. הגבלות והוראות כלליות

- 1.7. במגרש אחד לא יבנה יותר מהאמור להלן: יחידת מגורים אחת ששטחה לא יעלה על 255 מ"ר ברוטו. וכן עבור בן ממשיך יחידת מגורים אחת ששטחה לא יעלה על 255 מ"ר ברוטו. אם יוכח כי בנחלה מתגוררים בפועל 3 דורות של משפחת החוכר - יחידת מגורים נוספת ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר ברוטו. במקרים חריגים יסכים מ.מ.י. להתיר בניה לפי האמור לעיל ע"פ החלטת ועדה למגורים במושבים ולפי תנאים שיקבעו בהחלטתה.
- 2.7. ממשיך - פירושו בני משפחה ממשיכים והם: בן, בת, הורה - הכל לפי חוות דעת ועד הכפר.
- 3.7. מרחק בין מבנה מגורים לכית אמוץ: 7.0 מ' מאחורי המבנה.
- 4.7. המרחק בין מבנה מגורים לבין לול יהיה לפחות 10 מ' מאחורי הבית.
- 5.7. המרחק בין מבנה מגורים לבין רפת יהיה לפחות 15 מ' מאחורי הבית.
- 6.7. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.
- 7.7. הקמת מוסך למכונית פרטית תורשה בקו בניה 1.50 מ' בחזית המגרש האחורית וכמו-כן בקו בניה צדדי 0 בהסכמת השכן.
- 8.7. מתן היתרים לתוספת בניה למבנה שאושר, וקיים בקו בנין צדדי 3.0 מ' לפי "התנאים" - באישור הועדה המקומית.
- 9.7. המרחק בין מבנה מגורים לבין בור זבל יהיה מינימום 20 מ' מאחורי הבית.
- 10.7. מגרש פינת. הועדה המקומית תקבע איזור חזית היא חזית קדמית ואיזו חזית צדדית.
- 11.7. בנית בית מגורים תהיה כחזית המגרש.
- 12.7. באיזור המיועד למגורים במגרש חקלאי-משקי, מרחק מחזית המגרש לקו האחורי של המבנה לא יעלה על 40 מ'.
- 13.7. לא תותר כל תעשיה במגרשים

- 14.7. מלאכה ביחית כולל חייטות וסנדלרות תותר לפי חוות דעת ועד הכפר, כחנאי שלא תהווה מטרה ציבורי - באישור והגבלות שייקבעו על ידי הועדה המקומית.
- 15.7. המרחק של דיר צאן ואווזיה, מכל בית מגורים (כולל השכן) יהיה 100 מ', ומקו בנין מכל דרך שהיא: 10 מ'.
- 16.7. בנין לול - באיזור משרד החקלאות.
- 17.7. בנין לול, אווזיה ו/או רפת יכלול בור-רקב, בור-כיוב או כל סדורי תעול וניקוז - באיזור משרד הבריאות.
- 18.7. מכוורות ומכוני-רדיה ומוקמו בחלק האחורי של החלקה לעיבוד חקלאי, בקו בנין אחורי 5.0 מ' או 0 בהסכמת השכן, ובקו בנין צדדי 5.0 מ' או 0 בהסכמת השכן.
- 19.7. הקמת משרפות לפגרים - אסורה בשטח המגורים.
- 20.7. לא ינתן היתר בניה לחממה אשר לא תכיל פתרון לבעית הניקוז. ביצוע הפתרון המוצע, לאחר אישור רשות הניקוז, יהיה תנאי בהיתר.
- 21.7. קווי בנין צדדים בחממות שבשטחי מגורים חקלאיים: 3 מ' או 2 מ' בהסכמת השכן וכתנאי אי הפרדה בין החלקות, או 0 בהסכמת השכן ומתן פתרון לבעית ניקוז המים (שיפוע חד-צדדי של הגג בכיוון הפוך מהגבול).
- 22.7. קוי-בנין אחוריים בחממות שבשטח מגורים חקלאיים: 5 מ' או 2.5 מ' בהסכמת השכן וכתנאי אי הפרדת חלקות.
- 23.7. מרווח בין בית-מגורים לחממה - 8 מ'. מרווח בין מבנה עזר או מבנה משק לחממה לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
- 24.7. מגבלות בניה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט - לפי הוראות תוכנית המתאר המחוזית.
- 25.7. מגרשים לבנים ממשיכים יוקצו על פי המלצת הועדה הכינמוסדית לבניה חריגה במושבים שמונתה על ידי שר החקלאות.

פרק ה': חנייות:

- עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:
- א. חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ה. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן אם יוכח דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אתרי חנייה משולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ו': נטיעות וקירות גבול

1. סלוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב, והתיעול.
2. שמירה על הבריאות:
יבוצעו הידורים הדרושים למלחמה בקדחת כהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז:
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ביוב:
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.
5. מי ס:
הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.
6. תאום:
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ח': שונות:

איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

- לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטייה מהתכנית תעבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשרור הועדה המקומית, ככל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

ח ת מ ל ת ח

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטייה מהתכנית תעבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.
חתימת המוסמכת


חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע