

129 / 03

מנוח הרב'ס
הועדה המקומית לתכנון ובניה
לפרוטוקול תכנון מק'א' - צרבה

129 / 03 / 10

תכנית בנין ערים מפורטת

מס' _____
ל- מ'א' - צ'רבה

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתיישבות
האגף לתכנון התיישבותי, ת"ד 92, ירושלים

מרכז תכנון מק"מ - ערמה

פרק א': התכנית

כ-5 ק"מ מזרחית מסמך 92-ב

1. המקום: כמותט בקו החול בהשריט.
2. גבול התכנית: "תכנית מפורטת של המושב _____"
3. שם וחלות התכנית: _____ מט' _____ 197" ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בהשריט.
4. התשריט: התשריט בק.מ. 1:2,500 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 1.75 דונם.

גושים	חלקות

6. יוזמי התכנית: ראש"ה המוקד הכתובת 92 מירב ורשלניק
7. עורכי התכנית: ראש"ה המוקד הכתובת 92 מירב ורשלניק
8. מבצעי התכנית: קאנונהל הכתובת 306 קאנונהל ורשלניק
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי הכתובת 6 רמז ורשלניק
10. מטרת התכנית:

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

פרק ב': פרוט מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוט המונחים כמתנים זו יהיה לפי המדויקים הביתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש יחסית בהכניה זו.

2. הגדרות ומונחים מונחים:

חוק:

חוק התכנון והכניה ומכ"ח - 1965 - על תיקונו ועל החלטה וקבעו לפיו, לרבות תקנה בדבר הכנת חשויים.

הכניה:

הכניה מס' _____ 197 (כולל החשויים וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת הוכניה.

אזור:

טח קרקע המסומן בחשויים בצבע, בקונו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן הלימוד המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכניה זו.

תכניה חלוקה:

תכניה לחלוקה מקרקעין לטחי חלקות או יותר, מבוטטת על תכניה מפורטת, כיוסות לחוק.

קו בנין:

קו לאורך החזית או קו לאורך אדי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בהכניה.

קו דרך:

קו המגדיר את גבולות שדי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במזבח דרך.

תכניה בינוי:

מבוטטת על תכניה מפורטת, קיימת ומאו דת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגיטות אל הבנינים, התוויה דרכים בשטח התכניה ורוחבם, החכי הדרכים ומפליהם הכלליה, שימון טחי התניה, ירק, טובי נסיעות וכלליט לפחותו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנמי רחוב, מחקנין לאיטה ולכביסה וכד', גדרות וקירות חומכים, ספסליט, פרגולות, מזקות, מחקני פרטומת, מקומות לתחנות אוטובסים ואורחם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המחוכגן - כל אלה או מקצתם, בהתאם, להיקף להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבומט כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנה תכנית בניו לפי המסומן בחשויים, אלא בהתאם לתכניה הבנוי, לאחר שובן ותחומר.

מאנדט:

מאנדט הועדה וכל אדם שאימהנדס הקביר אליו גכתב ממכויותיו, כולן או מקצתן.

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דירה:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

מבנה אזורי:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים: לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מכנס, או שהיה מקבלה
 יצלו היה הנכס נוחן הכנסה, או אדם המילט חסלום ביחס לנכס, בין
 בזכותו הוא ובין כבא כוו, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרסום ובין שאיננו
 הבעל הרסום כולל שוכב, או שוכר מלינה אומר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגנת המטכית:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית
 כל חומר תקע, סקרים ופירוט חכמיות לשם דיון בהכמית בנוי או בתכנית ביצוע או בכל
 חכמית שפורטה בססה.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודה פתוח כל
 שהיא. לה תעשה כל עבודה פיתוח בססה אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השוים הכלולים בגבול התכנית:

באחוזים	%	שטח בדונמים	
9.4		164.4	אזור מגורים
0.7		12.5	מרכז או שטח לבניני צבור
50.0		880.8	שטח למבני מעק למדינה
			שטח למבני מעק למדינה
			שטח למבני מלאכה ותעסוקה
1.9		34.2	שטח ספורט
34.0		594.0	שטח פתוח
4.0		70.5	דרכים, שבילים וזמירות
100.0	%	1756.4	סה"כ

פרק ה': חנאים מיוחדים והוען בצור התכנית

1. חכליות וזמירות:

לה יסמנו שוט קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בהרש לטוט חכלית פרט
 לתכליות המפורטות ברשימה החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. צורך בצורה של חכמית מפורטה:

א. כוחה של הוקדה יהיה להחיר פעילות בניה בססה התכנית, לאחר שנחמלאו
 הננאים הבעים:

1. לגבי רל אזור חכמית שבולוחתיו יהיו כמסומן בחשרים, חובט וחאוטר
 חכמית מפורטת כוללת, ואליה חצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער
 לשלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.

2. בזמן, ביחס לטל שטח חכליל בגבולות התכנית, חכמית חלוקה מבוססת על
 הדריה זאת.

3. תאגידה תכניות בנייה, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם טחמים
התכנית מחייבת זאת.
 4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת
הדרכים והגישות, הנהגת קווי החשמל, מים, ביוב, טלפון וכד',
לביצוע תכנון על הוקעת והרדיוס הנובעות לכל אחד מהסדרותם דלעיל.
 5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לניגוד ומילוי קרקע הדרושים לבניית
התכנית, לביצוע תכנון על הועדה.
 6. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות הניהג ובמיוחד בקרבה
לאתרים הגורמים לריכוז רכב בטביחתם, בהתאם לתנאי תכנון זה ולהנחת
דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל תסמינת הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי,
הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אזור התכנית המפורטת
הכוללת, בכפיפות לתנאים הנזכרים תקבע להקמתם, ובלבד שהנתן לכך הטכנת הועדה
המחוזית.

סדק ו': רשימת תכליות ולימוצים:

1. פללי: א. לגבי תכליות אלה הוצגו ברשימת התכליות תכלית הועדה על פי השוואה
לתכליות המפורטות באזור הנדון.
ב. בתחומות לשקיף א' למעלה אשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע
מתכליות המפורטות על פי רשימה זו של תכליות.
2. אזור מגורים: אזור זה נוצר לכנית מגורים בלבד, במידה והועדה תאשר תכנית בנייה
לאזור זה, מותר יהיה לכלול בה תכנית עזר, כגון מחסן לצורך נמוסן לפרטים.
3. אזור מבני משק: ~~למבנים חלק התחום המיועד, שיוצרה לשם הקמת מבני מגורים~~
ייעוט שיש למבנים משקיפים להחמנת כלים ותומכים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.
4. אזור המרכז או שטח לבנייה צורה:
א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בנייה או תכנית
עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי התקבע הועדה.
ב. תכליות ולימוצים:
1. מוסדות ומסדרים מקומיים.
2. ירושים מסחריים ומחסנים.
3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
4. מועדונים.
ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות
מטרך אחר לבניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנייה מפורטת.
5. טחמים מיוחדים פתוחים:
1. שמחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
2. מגרסל מפורט ברשות הציבור.
3. טחמים ימורים לצורכי ניקוז.
4. מחקרים הנדסיים לפיניהם האיסור הועדה.

6. טעמים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, סדרות, מעברים להולכי רגל, לצגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הירוקים.

לוח שימושים והגבלות בניה

מיקום וקווי בנין	מספר קומות	מספר יח' דיור	שטח בניה מקסימלי	אזור
מקומם של מבנים וקווי בנין יהיה כפי שמסומן בחטמים. כל סמיה חליפת באיטור מיוחד של הועדה. מבני עזר יקבעו לפי תכנית בנוי אחידה.	עד 2	1	גודל חלקת מגורים יהיה $1.6/1$ לא כולל חלק הקלאי. שטח בניה יהיה 300 מ ² או 20% מהחלקה הנ"ל. מבני עזר לא יעלו על 20 מ ² .	
מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בחטמים. מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.				<u>בניני ציבור</u>
מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בחטמים. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.				שטח מבני <u>מסל</u> שטח למבני מלאכה והתנסה
כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.				שטח ציבור <u>פתוח</u> דרכים וחניות
מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.				ספורט

פרק ז': חנייות:

עד שיאויר תקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. חנייה של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חנייה לטעמים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקומם ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן אם יוכח דעתה, שניתן לאגן ולמזג בתיאור אחד ובמחוקים סבירים, אתרי חנייה ממוזגים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ח': נטיעות וקירות גבול:

1. סלוק מפגעים:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל צדדן, להקים על קרקעיהם קירות גבול או מהומים וכן לקבוע את המספר 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 למטחמשים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לטי טעיף א' אחר ההוראות במסך 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 בסטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך כל דרכים או בסטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט': תאווה, ניקוז, חיצול ואספקת מים:

1. הועדה רשאית להייב את המבצעים להקצות הקרקע והרוחה למעבר מי גטמים או מי כיוב. ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לכיצוע הניקוז, הביוב, והחיצול.

2. טמירה על הבריאות:

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם להוראות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיוביח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת התכנית מפורטת או בקשה לבנין ביה או לסלילת דרך.

4. כיוב:

כל בנין בטמחה על תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.

5. מ י ם:

הועדה תאסר תכניות פיתוח לאספקת מים מתאמות עם תכניות התשתית.

6. תאום:

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תחאט הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': טרונות:

היסור בניה מחתח לקווי חטמל או בקרבתם:

ל: יוקט כל בנין מחתח לקווי חטמל קיימים, ולא יוקט כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמחה לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חטמל, אט הקו הוא של מחח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אט הקו הוא של מחח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אט הקו הוא של מחח נמוך.


פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל זמנה מהתכנית תעבר
למיטור הועדה המחוזית לאור שטובא לידיעת יוזם תכנית זו.

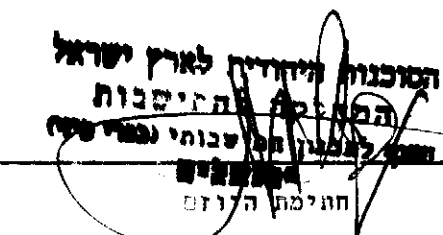
מקלטים:

מקלטים מפל או מוחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאזור הועדה המקומית,
בכל אזור ואזור פרט למסולי דרכים.

ח ת י מ ת



חתימת המתכנן



הסוכנות היהודית לארץ ישראל
המנהל הכללי
חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

משרד המים

חוק התכנון והבניה חסכה - 1965

תמוז 5725

מ"ר

סדרת התכנון מקומי
תכנית מס' 129/03/10

הועדה המקומית / משנה נת

226

בישיבה מס' 19.9.77
מיום ההליכה לאפקיד את

התוכנית הנזכרת לעיל.

יו"ר הועדה

אגן מנהל/תכנון

משרד המים

1965

129/03/10

מ"ר

תכנית מס' 129/03/10

הועדה המקומית / משנה נת

בישיבה מס' 60

13.11.78

מיום ההליכה לאפקיד את

התוכנית הנזכרת לעיל.

כ"ן

129/03/10

129/03/10