

3001881

מחוז ח פ י ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון ח פ י ה

1982

פברואר

תכנית בנין ערים מפורטת

922/א מס

קמ"א -ל

הסוכנות היהודית לארץ ישראל

המחלקה להתישבות חקלאית

ח ב ל ה צ פ ו ן

ת. ד. 50 חיפה

מרחב התכנון מחוז חיפה

פרק א': החוכנית

1. המקום : עמיקם
  2. גבול החוכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
  3. שם וחלות החוכנית : "חוכנית מפורטת של מושב עמיקם מס' 922/ג  
198" וחחול על כל השטח הכלול בגבולות כמסומן בתשריט.
  4. התשריט : התשריט ב-ק.מ. 1:2500 המצורף לחוכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
  5. יחס לתוכניות אחרות : חוכנית זו מהווה שנוי לחוכנית מס' ג - 400  
תכנית מחאר לטטח הגלילי לחכנון עיר מחוז בחיפה.
- 
6. שטח החוכנית : כ- 619.0 דונט.

גושים	חלקות שלמות	ח ל ק י	ח ל ק ו ח
11984	29-39	21-26 , 85	7-19 40-72 86
11983	10,14	, 5-9 , 15 , 40, 42	1-3 12 , 13
11987			1-3

7. יוזמי התוכנית : הסוכנות היהודית לא"י הכתובת: פל"ים 7, חיפה. המחלקה להתישבות.
8. עורכי התוכנית : הסוכנות היהודית לא"י הכתובת: פל"ים 7, חיפה. המחלקה להתישבות.
9. מבצעי התוכנית : האגף לבניה כפרית הכתובת: רח"יפו 121, חיפה. משרד השיכון.
10. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל. הכתובת: רח" העצמאות 13, חיפה.
11. מטרת התוכנית:

- א. תחום שטח פיתוח של המושב צחיקים.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.
- ג. התווית רשת הרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שוות המסדירות את מגורי האדם, מבני צבור ופרוטים ובנייני משק באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.
- ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התוכנית.
- ז. הרחבת נחלות. (אזור מגורים מיוחד) ע"י תוספת מגרשי בניה, למשק ההורים, עבור בנים ממשיכים (מסומנים במספר ותוספת האות א').
- ח. יעוד שטחים למגורים לבעלי מקצוע (מסומנים במספר ותוספת האות מ').

פרק ב' : פרוש מונחים והגדרות.

1. כללי :

פרוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הכירוסים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

חוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על חיקונו ועל החקנות שנקבעו לפיו, לרבות חקנות בדבר הכנה תשריטים.

התוכנית: תכנית מס' ג' 1982,922/ (כולל התשריטים והוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה בתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.

תשריט חלוקת קרקע: כמוגדר בפרק ד' של החוק לתכנון והבניה.

קו בנין: על פני הקרקע ומחמת שנקבע בתוכנית מאושרת יש בינו לבין גבול המגרש - הבניה אסורה (תקנה מס. 1 בחקנות בקטה להיתר הנאים ואגרות).

עו דרך: קו על פני הקרקע ומתפתח שנקבע בתוכנית מאושרת בגבול השטח המיועד לדרך.

מהנדס: כמוגדר בחקנות לתכנון ובניה (בקטה להיתר הנאים ואגרות).

בנין: כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

דרך: כפי שהוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

בעלים: כפי שהוגדר בפרק א' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

פרק ג' : הגשת מסמכים.

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת טיודרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ומירוט תוכניות לשם דיון בתוכנית בנוי או בתוכנית ביצוע או בכל תוכנית מפורטת בשטח.

כמו כן, יכולה הועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כלשהיא לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' : חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

שטח בדונמים	באחוזים	
57.0	9.8	אזור מגורים
64.0	10.3	אזור מגורים מיוחד
0		
6.4	1.0	אזור מבני מלאכה ואחסנה
71.0	11.4	אזור מבני ציבור ומסחר
8.3	1.3	שטח פרטי פחוח
339.0	54.9	שטח חקלאי
73.3	11.9	דרכים שבילים וחניות
619.0	100.0%	סה"כ

1.

- א. גבול הכניח .....
- ב. אזור מגורים .....
- ג. אזור מגורים מיוחד .....
- ה. אזור מבני מלאכה ואחסנה .....
- ו. אזור מבני ציבור ומסחר .....
- ז. שטח פרטי פתוח .....
- ח. שטח חקלאי .....
- ט. דרך קיימת .....
- י. דרך מתוכננת .....
- יא. שביל .....
- יב. מבנה קיים .....

פרק ה': הוראות כלליות

1. השימוש בקרקע ובבנינים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשיריט לשום חכנית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. דרכי גישה: לא ינהך היתר לבניה על מגרש בטרם תושלם הגישה אליו בהתאם לחכנית מפורטת ומאושרת עד הדרך הציבורית הקרובה ביותר.
3. עתיקות: שום דבר בתכנית זו לא יחשב כאילו הוא בא לצמצם או לשנות את פעולתה של פקודת העתיקות בתחום חכנית זו.
4. מקלטים: כל בנין יהיה חייב בהקמה מקלט בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית חסי"א על חקונו והתקנות שהותקנו לפיו.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

1. איזור מגורים: 1-2 מבני מגורים בני קומה אחת או שתיים, מוסכים פרטיים ומחסנים.
2. איזור מגורים מיוחד: תותר הקמה יחידה דיור אחד בלבד בכל מגרש המיועד לצרוף לנחלת משק ההורים, כחלקהבלתי נפרדת, ונושאת אותו מספר בתוספת האות א'.
3. איזור חקלאי: ישמש למבנים משקיים לאחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים. באיזור המשקים החקלאיים יותר להקים גם חממות ובתי צמיחה.
4. שטח לבניני ציבור ומוסדות: ~~ההגדרות האחרות יחולו על המספר~~

נחלת האזור

א. בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר כחוק.

ב. תכליות ושימושים:

- (1) מוסדות ומסרדים מקומיים.
- (2) שרותים מסחריים ומחסנים.
- (3) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
- (4) מועדונים.
- (5) ספורט.
- (6) חניה.

ג. מותר לכלול בבנין אחד חכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מסרד האחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכניות המפורטות הנ"ל.

5. שטחים פרטיים פתוחים:

- א. שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
- ב. מגרשי ספורט ברשות הצבור.
- ג. שטחים שמורים לצרכי נקוד.
- ד. מתקנים הנדטיים למיניהם באישור הועדה המקומית.
- ה. אנדרטאות, שרותים צבוריים ומקלטים צבוריים לפי תקנות הג"א.

6. שטחים לדרכים:

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

לוח שימושים והגבלות בניה

אזור	שטח מגרש מינימלי	יח' דיור לחלקה	% בניה בכל קומה	מספר קומות	מרווחים		
					קדמי	צדדי	אחורי
1. מגורים	500 מ"ר	1 - 2	22 1/2	1 - 2	6.0 מ'	5.0 מ'	8.0 מ'
2. מגורים מיוחד	500 מ"ר	1	22 1/2	1 - 2	6.0 מ'	5.0 מ'	8.0 מ'
3. שטח חקלאי	2,500 מ"ר	-	25	1	4.0 מ'	2.0 מ'	2.0 מ'
4. מבני למלאכה ואחסנה	מקומם, גודלם וייעודם, ייקבע בהתאם לתכנית מפורטת בתאור כחוק. גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות.						
5. מבני צבור ומסחר	מקומם, גודלם וייעודם, ייקבע בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר כחוק.						
6. שטח פרטי פתוח	כל בניה אטורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף 4 לעיל.						

1. לא תותר הקמת חממה על מגרש ששטחו קטן מ-1,500 מ"ר.
2. שטח הקרקע שיכוסה ע"י החממות, לא יעלה על 60% משטח המגרש.

7. חניות:

1. לכל חלקת מגורים, תוחקן חניה בשעור של מכונית אחת לכל יח' דיור לפחות עד שיאושר תקן חוקי, חוסדר החניה בגבולות התכנית בהתאם לכלליים ולקביעות דלהלן:
2. באזור בניני צבור ומסחר, יותקנו מקומות חניה כפי שיצוייט בתכנית מפורטת שתאושר כחוק.

פרק ז': נטיעות וקירות גבול

1. א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עט

כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחטומים 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 החקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכחב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכך של דרכים או בשטחי פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ח': השחית, ניקוז תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

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 לכיצוע הניקוז, הביוב, והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהחאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

4. ביוב:

כל בנין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה ולשביעות רצון משרד הבריאות.

5. מים:

הועדה תאשר חכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם חכניות החשחית.

6. תיאום:

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

פרק ט': הגבלות בניה בקרבת קוי השמל

6.10.2 הגבלות בניה לאורך קוי השמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קו השמל עיליים, בקרבת קוי השמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מסוך על הקרקע בין החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו השמל המרחק לחלק הקרוב ביותר של במטרים

קו מחת נמוך 2.00 מ'

קו מחת גבוה עד 22 ק"ו 5.00 מ'

קו מחת עליון עד 100 ק"ו 8.00 מ'

קו מחת עליון עד 150 ק"ו 10.00 מ'

התחיות מקצועיות למרותי תוצה מייגמליים בענפי מסך חקלאי (פרוט במספרים).

מסע ופרטם	מבתי צמיחה	מבני מסך אחריים, רפת, דייל אורוות	מלולי רבייה וטיפוח (קל, כבד והודיים)	מלולי חסג ומרגריות וטיפוח	בני חסלות	בחור חסלות (3)	מגבול חלקה שכומ	מגבול דרך שרות ללולים אחריים	הפרק מגבול דרך ותעלות לכל הענפים	בתי מגורים	
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	1. לולים למסילות
20	30	12	300	500	300	12	6		5	40	2. חלים לעופות על רפך (באוויר סבבי או מנוף)
30	40		300	500	300	12	6	30	5	40	3. לולי פרגיות והודיים
30	40	12	300	500	300	12	6		5	40	4. לולי הודיים לפיטום
30	40		300	500	300	12	6	30	5	40	5. לולי רבייה וטיפוח (קל, כבד, והודיים)
30	40		300	500	500	12	6	30	5	40	6. לולי חסג
10	10		300	500	500	12	6	30	5	40	7. מרגריות
10	12	12	300	500	300	12	6		5	40	8. לולים לאורזים ועופות מים אחריים
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	9. בתי אימון לעופות
3	12		300	300		5	3		5	20	10. מבנה או סככת רפך
3	12	4	300	300		5	3		5	30	11. מבנים לצאך
3	12	4	100	100		5	3		5	20	12. אורוות
3	4	4	300	300			3		5	40	13. מבני עזר ללא בעייה כמ:מחנן ומבנה מחמיץ
	12	12					3		5	20	14. עזון רבייה
5	12	\$2	40	40		\$2	6		5	20	15. בתי צמחה, פרחים וירקות
5	12	12	40	40		\$2	6		5	50	16. בתי צמיחה מחוממים באור
5	4	4	40	40		3	3			20	17. בתי רפח על
3	10	10					3		5	20	18. בתי גידול לפסריות



6.10.3 הגבלות בניה לאורך קוי חשמל חת קרקעיים

אין לבנות מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מהכבלים האלו.

6.10.4 חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל חת קרקעיים ועמודי חשמל

חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידלים לא חבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

כבל חשמל חת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)	2.50 מטרים
עמודי חשמל במתח נמוך	2.50 מטרים
עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו	5.00 מטרים
עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו	10.00 מטרים

חפירה, חציבה, או כרייה באמצעות כלים מכניים לא חבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

כבל חשמל חת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)	10.00 מטרים
עמודי חשמל במתח נמוך	5.00 מטרים
עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו	5.00 מטרים
עמודי חשמל במתח עד 400 ק"ו	10.00 מטרים

בכפוף להוראות כל דין העברה קוי חשמל, שלפון ושרותים עיליים ותח קרקעיים אחרים, בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך, כל קווי השרותים העירוניים יעברו בחוף התואי של הדרכים, קוי השרותים פרטיים שמקשרים בין קוי השרות העירוניים לבניין יעברו בחוף המגרש בשטח שבין הגבול של המגרש לקו בניין.

פרק י': שונות

1. הפקעת מקרקעין

הפקעות מקרקעין חבוצעה על פי חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965.

התחלת ההתקן לתוכנית  
 הפיקוח להחישות התוכנית  
 מדור תכנון השטח  
 שביל הצפוני 8.7.20  
 חתימת המחכנן

התחלת ההתקן לתוכנית  
 הפיקוח להחישות התוכנית  
 מדור תכנון השטח  
 שביל הצפוני 8.7.20  
 חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הוצגה לצד תוכנית התכנון בלבד, אין כאן כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח והחיים עמנו הסכם מתאים בניגוד לתוכנית זו בעת גמרם הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל הנהגה ועפ"י כל דין.

למען רעה כפוף כדברנו בזה כי גם יתקיים כל ייעוץ על ידינו דמים בנין השטח תלול נמסר. בין היתר יתקיים כל התכנון הרישוי והרשאה בקיים הסכם קצבתי ו/או ויתור על זכויות לבנין בגלל זכותנו ע"י כי שיתכנו יתקנו על כן זכותנו לנין בעצמנו, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקרה ממש חבוצתי.

מסמל התחלת ההתקן לתוכנית

15.8.82

תאריך

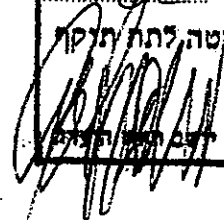
ע מ י ק ם - מספרי מגרשים וצירופי חלקות.

מס. מגרש	צירוף חלקות	מס. מגרש	צירוף חלקות	מס. מגרש
1	לא מקיים	.31	מגרש לא קיים	61 א, 61 ב
.2	2 + א	.32	" " "	מגרש לא קיים
.3	3 + א	.33	" " "	63 א, 63 ב
.4	4 + א	.34	" " "	מגרש לא קיים
.5	5 + א	.35	" " "	65 א, 65 ב, 65 ג
.6	6 + א	.36	" " "	71, 70, 69, 68, 67
.7	7 + א	.37	" " "	74, 73 מגרש לא קיים
.8	מגרש לא קיים	.38	" " "	75 א
.9	9 + א, 9 + ב	.39	" " "	76 א
.10	10 + א	.40	" " "	77 + א
.11	11 + א	.41	" " "	78 ב
.12	12 + א	.42	42 א, 42 ב	79 + א
.13	13 + א	.43	מגרש לא קיים	80 + א
.14	14 + א	.44	44 א, 44 ב, 44 ג	מגרש לבעל מקצוע
.15	15 + א	.45	מגרש לא קיים	" " "
.16	16 + א	.46	46 א, 46 ב	" " "
.17	17 + א	.47	מגרש לא קיים	" " "
.18	מגרש לא קיים	.48	" " "	" " "
.19	מגרש לא קיים	.49	" " "	" " "
.20	20 + א, 20 + ב, 20 + ג	.50	50 א, 50 ב, 50 ג, 50 ד	" " "
.21	21 + א	.51	51 א	" " "
.22	22 + א, 22 + ב	.52	52 א	" " "
.23	מגרש לא קיים	.53	53 א	" " "
.24	מגרש לא קיים	.54	54 א	" " "
.25	25 + א, 25 + ב, 25 + ג	.55	מגרש לא קיים	ס"ה 43 מסקים חקלאיים קיימים
.26	מגרש לא קיים	.56	56 א, 56 ב	ס"ה 11 מגרשים לבעלי מקצוע.
.27	27 + א, 27 + ב, 27 + ג	.57	57 א, 57 ב	
.28	מגרש לא קיים	.58	58 א	
.29	מגרש לא קיים	.59	59 א, 59 ב	
.30	30 + א	.60	60 א, 60 ב, 60 ג, 60 ד	

תכנית מס' 922/ג פורסמה להפקדה בילקוט  
הפרסומים מס' 2654 מיום 28.8.65 עמוד 272

פלג 111650

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי 4/א  
תכנית 922/ג מס' 4/א  
הועדה המחוזית בישיבתה ה- 2  
מיום 4.5.65 החליטה לתת תוקף  
לתכנית הנזכרת לעיל.  
סגן מנהל כללי לתכנון



תכנית מס' 922/ג פורסמה למתן תוקף בילקוט  
הפרסומים מס' 2897 מיום 24.2.65 עמוד 804  
א 333 מס' 4