

מחזור ח י ס ח

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למחוז חכנון ח י ס ח

1982

פברואר

8/19
לוי הוי 80

תכנית בנין ערים, מפורטת

מס' 921/א

ל- א"ש

הסוכנות היהודית לארץ ישראל

המחלקה להתישבות חקלאית

ח ב ל ה א פ ו ן

ח. ד. 50 ח י ס ח

מרחב התכנון מהוז חיפה

פרק א': התוכנית

1. המקום: אביאל
2. גבול התוכנית: כמותחט בקו כחול בתשרים.
3. שם וחלוקת התכנית: "תוכנית מפורטת של מושב אביאל מס' 921/א 1982 ותחול על כל המשח הכלול בגבולות כמטומן בתשרים.
4. התשרים: החשרים בקנ"מ 1:2500 חמצורף לתוכנית זאח יהווה חלק בלחי נפרד ממנה.
5. יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו מהווה סינוי לתוכנית מס' יד ארבע עשרה אביאל ג/250.
6. שטח התכנית: כ- 1255,0 דונט.

גושים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
12077	33 - 38	28, 39, 40, 30
	44 - 45	31, 48, 41-43
12078	42, 44, 45	71, 46, 10
	47-54, 62-70	36 - 41
12079	49 - 46	51, 50, 52, 53
	47 - 51	55, 20
12082	38	21-24, 25
	7 - 8	65, 1-6, 27-37
12081	4-10, 11-16	45, 44, 72, 73
	31-39, 45-63	2, 3, 17, 30
	65-70, 74-76	28

3/...

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

א. לחזק שטח פיתוח של המושב

- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בחזונו התוכנית.
- ג. התנהיג רשת תרכיבים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שוות המטוירות אח מגורי האדם, מבני צמוד ושרותים ובנייני משק באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לטיסוח שטחי נוי ולהסדרת השימושי בטשחים צבוריים אחרים.
- ו. קביעת חגאים, הנחיות ושליבים של פיתוח, שוחייבו את מכציע התוכנית.
- ז. הרחבת נחלות. (אזור מגורים מיוחד) ע"י חוספת מגרטי בניה, למטק ההורים, עבור בניט ממשיכים (מסומנים במספר וחוטפת האות א').
- ח. יעוד שטחים למגורים לבעלי מקצוע (מסומנים במספר וחוטפת האות מ').

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי
פרוש המונחים בחכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בחכנית זו.
2. הגדרות ופרוש מונחים

החוק: חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 - על תיקוניו ועל החקנות שנקבעו לפיו, לרבות חקנות הדבר הכנה תשריטים.

התכנון: חכנית מס' ג' 921 1982 (כולל החשריטים והוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965.

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

חשריט: חלקה שנקבעה בחוק לתכנון והבניה.

קו בנין: על פני הקרקע ומחצת שנקבע בחכנית מאושרת יש בינו לבין גבול המגוש הבניה אסורה (חקנה מס' 1 בחקנות בקשה להיתר הנאים ואגרות).

קו דרוי: קו על פני הקרקע ומחצת שנקבע בחכנית מאושרת כגבול השטח המיועד לדרך.

מהנדס: כמוגדר בחקנות לתכנון הבניה (בקשה להיתר הנאים ואגרות).

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

דרי: כפי שהוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965.

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

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רשמי, סקרים ופירוט חכניות לשם דיון בחכנית בנוי או כחכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בשטח.

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

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

שטח בדונמים	באחוזים	
92.0	7.3	1. אזור מגורים
100.0	8.0	2. אזור מגורים מיוחד
803.0	64.0	3. אזור משקיה חקלאיים
15.0	1.2	4. אזור מבני מלאכה ואחסנה
69.5	5.5	5. אזור מבני ציבור ומסחר
68.0	5.4	6. שטח פרטי פתוח
91.5	7.3	7. דרכים, שבילים, וחניות
16.0	1.3	8. שטח נוער
1255.0	100%	9. סה"כ

- א. גבול חכנית
- 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': תוראות כלליות

1. השימוש בקרקע ובבנינים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הגמצאים באזור המפורט בחשריט לשום חכנית פרט לחכליות המפורטות ברשימת החכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. דרכי גישה: לא ינתן היתר לבניה על מגרש בטרם תושלם הגישה אליו בהתאם לחכנית מפורטת ומאושרת עד הדרך הציבורית הקרובה ביותר.

3. עתיקות: שום דבר בחכנית זו לא יחשב כאילו הוא בא לצמצם או לשנות את פעולתה של פקודה העתיקות בתחום חכנית זו.

4. מקלטים: כל בנין יהיה חייב בהקמת מקלט בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית חשי"א על הקנינו והתקנות שהתקנו לפיו.

פרק ו': שימושי תכליות ושימושים

1. איזור מגורים: 1-2 מבני מגורים בני קומה אחת או שניים, מוסכים פרטיים ומחסנים.

2. איזור מגורים מיוחד: תותר הקמת יחידת דיור אחד בלבד בכל מגרש המיועד לצורך לנחלת משק ההורים, כחלקהבלתי נפרדת, ונושאת אחרו מספר בתוספת האות א'.

3. צדית חקלאי: ישמש למבנים משקים לאחסנת כלים וקומרים, לבעלי חיים

ולגידולים מוגנים, באיזור המשקים החקלאיים יותר להקים גם חממות ובתי צמיחה.
3. העמדות חקלאיות: מגורים מיוחדים, מסוג א,ב,ג, יהיו באיזור רישום אזורי על כושר
4. שטח לבניני ציבור ותחנות ?
כאלה והודרים

א. בהתאם לתכנית-מפורטה שתאושר כחוק.

ב. תכליות ושימושים:

- (1) מוסדות ומשרדים מקומיים.
- (2) שירותים מסחריים ומחסנים.
- (3) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
- (4) מועדונים.
- (5) מוסדות.

ג. מותר לכלול בגנין אחד הכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מספר אחת לגינה 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 לארכי נקוד.
- ד. מחקנים הנדסיים 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 בגינה

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

- הערות: 1. לא חותר הקמה חממה על מגרש שיטחו קטן מ-1,500 מ"ר.
- 2. שטח הקרקע ניכוסה ע"י החממות, לא יעלה על 60% משטח המגרש.

7. חנייה:

- 1. לכל חלק מגורים, תוחקן חנייה בטעור לל מכוניה אחת לכל יח' דיור לפחות עד שיאושר חקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן;
- 2. באזור בניני צבור ומסחר, יוחקנו מקומות חנייה כפי שיצוייה בתכנית מפורטת שחאושר כחוק.

פרק ד': נסיעות וקירות גבול

1. א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי החכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבול 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 מעור סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במסך החקוקה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

נסיעת עצים ושמירתם:

2. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי החכנית, או לבעלי הקרקעות שסח החכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים מחושים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ח': חשתי, ניקוז חיעול ואספקת מים

כביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, כיוב ותיעול:

1. הועדה רשאית להייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרויה למעבר מי גשמים או מי כיוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הכיוב, ותיעול.

שמירה על הבריאות:

2. יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ניקוז:

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

כיוב:

4. כל בנין בשטחה מול חכנית זו יהיה מחובר למערכת הכיוב לפי דרישות הועדה ולשביעות רצון משרד הבריאות.

מים:

5. הועדה תאשר חכניות פיהוח לאספקת מים מתואמות עם חכניות החשתי.

תיאום:

6. בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החקיקות הנוגעות בדבר.

פרק ט': הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

6.10.2 הגבלות בניה לאורך קוי חשמל

לא ינתן היחר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מחתה קו חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היחר בניה רק במקרקעים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין החמל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה סוג קו החשמל

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'

6.10.3 הגבלות בניה לאורך קווי השמל חת קרקעיים

אין לבנות מעל לכבלי השמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מהכבלים האלו,

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

חפירה, חציבה או כרייה בעומק ידויה לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקודים להלן:

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

חפירה, חציבה, או כרייה באמצעות כלים מבניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקודים להלן:

בל השמל חת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)	10.00 מטרים
עמודי השמל במרחק נמוך	5.00 מטרים
עמודי השמל במרחק עד 33 ק"ו	5.00 מטרים
עמודי השמל במרחק עד 400 ק"ו	10.00 מטרים

כפוף להוראות כל דין העברה קוי השמל, שלפון ושרותים עיליים וחת קרקעיים אחרים החוס חכניה זו תותר לפי חכניות מאושרות על ידי הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך, על קווי השרותים העירוניים יעברו בחוף החואי של הדרכים, קוי השרותים פרטיים מקשרים בין קוי השרות העירוניים לבנין יעברו בחוף המגרש בשטח שבין הגבול של המגרש קו בנין.

ק"ו: שונות

הפקעה מקרקעין

הפקעות מקרקעין תבוצענה על פי חוק ההכנון והבניה חס"ה -1965.

הסמכות והסמכות שארן ישראל
הממשלה והרשות המקומית

מדור תכנון ומכס
מגל הצפון 20.7.82

חתימת המחכונ

הרשות המקומית
מגל הצפון

20.7.82

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

אין לא... לתכנית, כתנאי שיו... ממומנת על...
רשמי...
חתימתו... בלבד... להקנות כל זכות ליהוד
התכנית או לא... על עת...
ונחמם עתה... מותגים...
הסכמת כל בעל זכות בשטח הגרן... כל רשות מוסמכת...
וזהו ועמ"י כל דין.

למען הסר... כוונה...
בגין השטח הכלול...
בקיום הסכם...
מי שרכש...
אחרת העומדת...
גיחתן אך ורק...
מחול...
מחול...
חאריך

אביאל - מספרי מנוחים וצרוף חלקות

מס' מגרש	צרוף חלקות	מס' מגרש	צרוף חלקות
	34+ א' 34+ ב'	34	1+ א'
	35+ א' 35+ ב'	35	2+ א' 2+ ב'
	36+ א' 36+ ב'	36	מגרש לא קיים.
	37+ א' 37+ ב'	37	(חלקה חקלאית קטנה) 4+ א' 4+ ב'
	38+ א' 38+ ב'	38	מגרש לא קיים.
	39+ א' 39+ ב' (חלקה חקלאית קטנה)	39	מג' לא קיים.
	39+ ב'		(מחנה נוער).
	40+ א' 40+ ב'	40	(מחנה נוער).
	41+ א' 41+ ב'	41	(מחנה נוער).
	42+ א' 42+ ב'	42	(מחנה נוער).
	43+ א' 43+ ב'	43	(מחנה נוער).
	44+ א'	44	(מחנה נוער).
	45+ א'	45	(מחנה נוער).
	46+ א' 46+ ב'	46	(מחנה נוער).
	47+ א' 47+ ב'	47	15+ א' 15+ ב' 15+ ג'
	48+ א' 48+ ב'	48	(חלקה חקלאית קטנה) 16+ א' 16+ ב'
	49+ א' 49+ ב'	49	מגרש לבעל מקצוע קיים.
	50+ א' 50+ ב'	50	מגרש לבעל מקצוע קיים.
	51+ א'	51	מגרש לא קיים.
	52+ א' 52+ ב'	52	20+ א' 20+ ב' 20+ ג'
	53+ א' 53+ ב'	53	(חלקה חקלאית קטנה) 21+ א' 21+ ב'
	54+ א' 54+ ב'	54	מגרש ל- קיים.
	55+ א' 55+ ב'	55	23+ א' 23+ ב'
	56+ א' 56+ ב' (חלקה חקלאית קטנה)	56	24+ א'
	56+ ג'		25+ א' 25+ ב'
	57+ א' 57+ ב'	57	(חלקה חקלאית קטנה) 26+ א' 26+ ב'
	מגרש לבעל מקצוע קיים.	58 *	26+ ג'
	59+ א' 59+ ב' (חלקה חקלאית קטנה)	59	27+ א'
	59+ ג'		28+ א'
	60+ א' 60+ ב' (חלקה חקלאית קטנה)	60	29+ א' 29+ ב'
	מגרש לא קיים.	61 X	30+ א' 30+ ב' 30+ ג'
	62+ א'	62	31+ א' 31+ ב'
	63+ א'	63	32+ א'
	64+ א' 64+ ב' 64+ ג'	64	33+ א' 33+ ב' 33+ ג'
	מגרש לא קיים.	65 X	

1/...

מגרט	צדוף חלקוח
67 X	מגרט לא קיים.
67	667+ ז'ט'ן ק' א' ק' ל' 1/8/88
68 X	מגרט לא קיים.
69	669+ 'א69+
70	70+ 'א70+
71	71+ 'א71+
72	(חלקה חקלאית קטנה) 72+ 'א72+
73	(חלקה חקלאית קטנה) 73+ 'א73+
74 *	מגרט לבעל מקצוע קיים.
75 *	מגרט לבעל מקצוע קיים.
76	(חלקה חקלאית קטנה) 76+ 'א76+
77	(חלקה חקלאית קטנה) 77+ 'א77+
78 *	מגרט לבעל מקצוע קיים.
79	79+ 'א79+
80 X	מגרט לא קיים.
81	81+ 'א81+
82 *	מגרט לבעל מקצוע קיים.
83 X	מגרט לא קיים.
84 X	מגרט לא קיים.
85	85+ 'א85+
86	86+ 'א86+ 86+ 'ב86+
87	87+ 'א87+
88 X	מגרט לא קיים.
89 *	מגרט לבעל מקצוע.
90 *	בעלי מקצוע.
91 *	בעלי מקצוע.
92 *	בעלי מקצוע.
115 -	מגרסים לא קיימים
116 *	מגרט לבעל מקצוע קיים
סה"כ 60	משקים חקלאיים קיימים
12	מגרסים לבעלי מקצוע

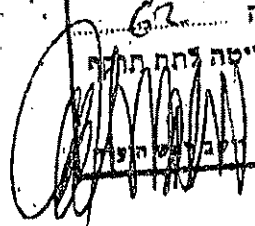
תחזית קצוצניות למחירי שוק חקלאי (פרוט טכספריים).

מספר פרטים	מבנה	מבנה שטח	מבנה רחוק	מבנה הסגר	גובה	מבנה (3)	מבנה	מבנה דרך	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה
		אורכים	כנף והודים					אורכים	לכל הענפים			
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	1. אולנים ומסליות	
20	30	12	300	500	300	12	6		5	40	2. מלים לעופות על רגל (מאורור סופי או מביא)	
30	40	12	300	500	300	12	6	30	5	40	3. אולני פרוגיות והודים	
30	40	12	300	500	300	12	6		5	40	4. אולני הודים לפיסים	
30	40	12	300	500	300	12	6	30	5	40	5. אולני רבייה ופיפוח (פל, כנף, והודים)	
30	40	12	300	500	500	12	6	30	5	40	6. אולני הסגר	
10	10	12	300	500	500	12	6		5	40	7. מדגירות	
10	12	12	300	500	300	12	6		5	40	8. אולנים לאורנים ועופות פיס אורנים	
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	9. מתי אימון לעופות	
3	12	4	300	300	300	5	3		5	20	10. מבנה או סככה רחב	
3	12	4	300	300	300	5	3		5	30	11. מבנה לאן	
3	12	4	100	100	100	5	3		5	20	12. אורנים	
3	12	4	300	300	300	5	3		5	40	13. מבנה צור ללא בע"ח כנף: מבנה ומבנה חומץ	
3	12	12	40	40	40	12	6		5	20	14. מוד: דבית	
5	12	12	40	40	40	12	6		5	20	15. מתי פמחה, פרחים וירקות	
5	12	12	40	40	40	12	6		5	50	16. מתי צמחים סתומים האור	
5	4	4	40	40	40	3	3		5	20	17. מתי רחם על	
3	10	10	10	10	10	3	3		5	20	18. מתי צידול למפריחה	

מס' תיק 921/א
מס' תיק 2345
מס' תיק 261
מס' תיק 8
מס' תיק 2345
מס' תיק 261
מס' תיק 8

פלג 56

משרד הפנים
חוק החכונן והבניה חשכה - 1965
מחוז חיפה
מדת חכונן מקומי מס' 921/א
מס' תיק 2345
מס' תיק 261
מס' תיק 8
מס' תיק 2345
מס' תיק 261
מס' תיק 8



מס' תיק 8

מס' תיק 921/א
מס' תיק 2345
מס' תיק 261
מס' תיק 8
מס' תיק 2345
מס' תיק 261
מס' תיק 8