

חוק התכנון הבניה השכי"ח - 1965
הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה מחוז הצפון
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשד

אכ"מ
לצורך
מס' 3814/ג
מס' 3814/ג

תכנית בנין ערים מפורטת
מס' 3814/ג

ל א ש ד ה

הסוכנות היהודית לארץ - יפאל
המחלקה לתמיכות
חבל הצפון, ת.ד. 50, חיפה.

- אשרת
1. תקציב
 2. גבול התכנית
 3. שטח תחנות התכנית
 4. תחריט
 5. מסמכי תוכנית
 6. שטח התוכנית
- כמוחטם בקו כחול בחשירים.
 תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 3814/ג ישוב אשרת ותחול
 על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כסומן בחשירים.
 החשירים הערוך בק"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק
 בלתי נפרד ממנה.
 החשירים והחקנון מהווים חלק בלתי נפרד מן התוכנית.
 - 200 דונם.

18695	18692	גושים
-	2	חלקות שלמות
3	1	חלקי חלקה
6	3	
7	4	
	6	

7. יוזמי התכנית
 הסוכה"י המח' להתישבות, חבל הצפון
 הכתובת: ח.ד. 50 תיפה.
 הסוכה"י יפו 121, תיפה.
8. עורבי התכנית
 מסדד הטיכון וחבנוי, המנהל לבניה כפרית
 מיכאל שר, ארכיטקט וכונה עריס.
 הסוכה"י המח' להתישבות, חבל הצפון.
9. מקצעי התכנית
 מסדד הבינוי והטיכון, המנהל לבניה כפרית
10. בעלי הקרקע
 מינהל מקרקעי ישראל
 הכתובת: ח.ד. 580, נצרת עלימ.
 הכתובת: יפו 121, תיפה.

11. מטרות החכמה:

- א. חיתום טמו פיתוח של אטרות.
- ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים טובים בתחום החכמה.
- ג. תווית וישת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור וטירותים ובניני מלג, באזורים בהם מותרות הבנייה.
- ה. קביעת הוראות לשימוש שטחי גוי ולהסדרת השימוש בטחיתם ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלמים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי החכמה.

פרק ב': פרוט מונחית והגדרות

1. כ ל ל י

פרוט מונחית בתכנית זו יהיה לפי הפרוטים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורט אחרת בחכמה זו.

2. הגדרות ופרוט מונחית:

חוק:

חוק החכמה והבניה הטכ"ה - 1965 - על חיקוניה ועל התקנות טנקבעו לפיו, לרבות תקנות בקבר הכנת חטריטים, להלן החוק.

תכנית:

תכנית מס' 3814/ג (כולל החטריטים וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לחכמה ובניה שהוקמה במרחב וחכמה בו נמצאת התכנית.

אזור:

טמו קרקע המסומן בחטריטים בצבע, בקרקע או במטרת החומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאווו אזורי ואת ההוראות טנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה:

תכנית לחלוקה מקרקעין לטחי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.

קו בניין:

קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר כפטר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורט אחרת בתכנית.

קו הודו:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

חכנית בניני:

מבוטט על חכנית מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדה הבניינית, מידותיהם, מטפר קומותיהם, גובהם הכללי, הגיטות אל הבניינים, החוריות דרכים בטטח החכנית ורוחבם, חוכי הדרכים ומפליטה הכלליים סימון טחי החניה, ירק, סוגי נטיות וכללים לפיחוחו הכללי של הטטח, כגון: קורי ניקוז, קורי חטמל, פנסי רחוב, מחקנים לאטפה ולכביטה וכד', גדרות וקירות חומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מחקני פרטומח, מקומות לתחנות אוטובסים וצורתן וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המחוכן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף החוכן ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בטטח עליו חלה חובת חכנת חכנית בנוי לפי המסומן בחטריט, אלא בהתאם לחכנית חבנוי, לאחר שתוכן ותאוטר.

מחנדט:

מחנדט הועדה וכל אדם המחנדט העביר אלו בכח סמכויותיו, כולן או מקצתן.

כפי:

כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.

כפי:

כפי שהוגדרה בחוק ובחקנות.

כפי:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות, כולל טירותים מסחריים.

בעלי:

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל חכנתה מנכס, או שהיה מקבלו אילו היה הנכס נותן חכנתה, או אדם המטלט חלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין שאיננו הבעל הרטום כולל טוכר, או טוכר מטנה טוכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגנא ומטמכים

היוזם ו/או חמבע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר יקני, סקרים ופירוט חכניות לטט דיון בחכנית בנוי או בחכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בטטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שחמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת טוווח כל שהיא. לא תעשה עבודה טחוח בטטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת והצמדת המלווים בגבול החכנית

צבע צינור בתלרים	שטח המיועד	שטח ברוטום	גבול החכנית
קו כחול			איזור מגורים
כתום	24.0%	44.3 דונם	טרקו או שטח מבני צבור
חום	4.0%	7.5 דונם	שטח פרטי, טקוה
ירוק	48.3%	90.0 דונם	איזור העליה זעירה ומטק
סגול מוחלט בקו סגול	7.1%	13.2 דונם	איזור ספורט
ירוק מוחלט בקו כהה קרטיק	4.3%	8.0 דונם	כבישים וחניוה
אדום	12.3%	23.0 דונם	

פרק ה': חלוקת מיועדי ואופן בצוע החכניות

1. חכליות ושימושיות

לא יכשנו טוה קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחכרית לטוה חכליה פרט לחכליות המפורטות ברשימה החכליות לגבי האזור טכו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה על חכנית מעוררת:

- א. כוונה על הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בטטה החכנית, לאחר שנחמלאו החנאים הבאים:
 1. לגבי כל אזור חכנון טגבולותיו יהיו כמסומן בחכרית, חוגט וחאוטר חכנית מסורטת כוללות, ואליה חבורף פרוורטה ככוחית ולוח זמנים מסוער לטלבי ביצוע, במידה ולין נחמלאו דריטות אלה בחכנית זאת.
 2. חוכן, ביחט לכל שטח חכלול בגבולות החכנית, חכנית חלוקה מבוטסת על מדידת השטח.
 3. תאוטרנה חכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אוחט טטחים טחכנית מוויבת זיאו.
 4. ייקבעו החנאים ויובטחו הטידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגיטוה חנוות קרוי חמול. טיט. טיוב, טלטין וכד', לטביעות רצונה על הועדה והרטויות הנוגעות לכל אחד מהרטויות דלעיל.
 5. גקבעו החנאים והובטחו הטידורים לייטור ומילוי קרקע הדרוטים לבצוע החכנית לטביעות רצונה על הועדה.
 6. ייקבעו הונאים ויובטחו הטידורים להסדרת מקוטת חכניה ובמיוחד בקרבה לאחריטו הנורטים לרכוזה רכב: טכניחה, בהחטט לחנאי חכנית זו ולטביעות רצונה על הועדה.
- על אף הזמור לעיל רטאיה הועדה להחיר במקרים מיוחדים טיט כווח ענין ציבורי, הקטת בנינים לעי חוכניה מסוררת מבוטסת, אף לפני אכור החוכנית המסוררת הכוללת, בטטיפונו לחנאים טחיה חקבע להקטת, וכלבר טח:חן לכך הטכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי

- 1.1 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת תכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- 1.2 בכתיפות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה, בחכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
- 1.3 קביעת התכליות כנ"ל, תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף הטרותים שהוא נועד לטפח הן לנורטיים והן לסביבתו.

2. אזור מגורים:

אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.

3. אזור המרכז או טח למבני צבור:

3.1 הבניה תותר באזור זה על פי חכנית מפורטת זאת או חכנית בנוי או חכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שחקבע הועדה.

3.2 תכליות ושימושים:

- 3.2.1 מוסדות ומטרדים מקומיים, גוטיים או אזוריים.
- 3.2.2 טרותים מסחריים ומחסניק.
- 3.2.3 מוסדות בריאות, דת, חרבות וחינוך.
- 3.2.4 מועדונים.
- 3.2.5 טפורט.
- 3.2.6 חניה.

3.3 מותר לכלול בבנין אחד מטפר תכליות מהמפורטת לעיל במידה ואין הן מהוות מטריד אחת לטניה, ובלבד שיוקמו בוואט לחכנית בנוי מאוטרת.

4. תעטיה זעירות ומטק

מבנים לאחשנת תוצרת וקלאית, הציווד והחומרים. מבנים למיון ואריזה של החוצרת, בחי מלאכה וממני תעטיה.

5. טוחים פרטיים פתוויים:

- 5.1 טחויים לגינות ולבנים ציבוריים, חורטות.
- 5.2 מגרטיים ומוקנים לטפורט ומטחקים, ברטות הציבור.
- 5.3 טחויים טמורים לצורכי ניקון.
- 5.4 מוקנים חנדטיים למיניהם. באיטור הועדה.
- 5.5 מקלטיים וח קרקעיים.

6. טחיים לדרכים:

דרכים ציבוויים כולל מדרכות, טדרות, תפריים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסיים, נטיעה ציבוריות לאורך הדרכים.

7. שטח טפורט

מבנים ומתקני טפורט מאורגן, מועדוני טפורט ולחינוך גופני.

8. יתושים והגבלות בניה:

8.1 איזור מגורים

8.1.1 גודל חלקה מינימלית: גודל חלקה מינימלית לבניה יהיה 450 מ"ר.

8.1.2 אזורי בניה: באיזור מגורים נותר בניה מבנה אחד לחלקה. שטחו לקומה אחת לא יעלה על 30%, כאשר סה"כ שטח ממבנה לחלקה לא יעלה על 45% ברוטו. על שטח החלקה לא נותר בניה סככת חניה.

8.1.3 גובה המבנים: גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות כפוף להגבלות בטעיף 9.1.2.

8.1.4 מרווחי בניה: מרווחי הבניה יהיו:

קדמי	4.00 מ'
צדדי	4.00 מ'
אחורי	4.00 מ'

כאשר בכל מגרש ומגרש יהיה ניתן לקבוע אחד מקווי הבניין הגובלים בשטח פרטי פתוח או שביל להולכי רגל כקו בניה 0.00 מ' ובלבד שהמרחק בין שני בתיים לא יהיה קטן מ- 6.00 מ'.

8.1.5 עצוב אדריכלי ונוף: בתכנון המפורט לצורך בינוי יש לדאוג לעיצוב אדריכלי, הרחבות בתיים תעשנה בתכנון חוץ אחיד בכל לפי טלבי הבניה והביצוע (טלב א') יש לדאוג לאחידות ויזואלית של גדירות, גינות, אלמנטי חאורה.

8.2 איזור מרכז ומבני איזור

בהתאם לזמנים מפורטת שחוגט לועדה ותאוטר כחוק. גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות. (ראה הערה בסעיף 8.6.1)

8.3 איזור תעשייה זעירה ומשק

חלוקת אזור התעשייה למגרשים, מקומם, גודלם ויעודם וכן תכנון הכביש באזור זה, יקבעו בתכנית מפורטה נפרדת. גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות (ראה הערה בסעיף 8.6.2).

8.4 איזור טפורט

באיזור זה אטורה כל בניה פרט למתקני טפורט, מתקנים לאספקת מים וחשמל, טילוק ביוט וניקוז.

8.5 שטח פרטי פתוח

אטורה כל בניה פרט למקלטים חת קרקעיים, מתקנים לאספקת חשמל ומים וכן מתקני מטחק.

8.6 דרכים וחניות כמסומן בהשרים.

8.6.1 איזור גורים: - לכל יחידה דיור מקום חנייה אחד לרכב פרטי.

8.6.2 אזור מרכז, שטח מבני ציבור: - במסגרת חכנון מפורט של אזור מרכז - שטח למבני צבור יש לדאוג לפתרון המאפשר כניסת אוטובוס.

8.6.3 אזור תעשייה זעירה ומשק: - במסגרת חכנון מפורט של אזור תעשייה זעירה ומשק יש לדאוג ליצירת מקומות חניה בהחאט לקריטריונים של משרד החחבורה קמופיעים בהצעת חקנות בדבר חקן חניה.

פרק ז' - נטיעות וקירות גבול

1. טלוק מפגעית

1.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי החכניה או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את הזמור 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 מטוט טיכון למטחמטים בדרך.

1.2 לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במסך החקופה טנקבעה, רשאית הועדה או הרשות וזקומית לבצע את העבודות טנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים וטמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי החכניה, או לבצעי החכניה, או לבעלי הקרקעות בטוט החכניה, לבטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן טל דרכים או בטחים פתוחים במקומות טיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק טעלול להגרם להם.

פרק ח' - תחנות, ניקוז, חיעול ואטפק מים

1. קביעת טחני קרקע לצרכי ניקוז, ביוב וחיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרוטה למעבר מי בטמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעטות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע חניקוז, הביוב, וחחיעול.

2. טמירה על חבריות:

יבוצעו הטדורים הדרוטים למלחמה בקדחה בהתאם לדרישות מטדד חבריות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כחנאי למחן היחר בניה, טיובטח ניקוז טל אותה קרקע עליה מוגטת חכניה מפורטת או בקטה לבנין ביה או טלילה דרך.

4. ביוב:

כל בנין בטוחו טל חכניה זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה, ובחטמח מטדד חבריות.

5. מי טו:

הועדה תזמיר ותניוו פיתוח לאטפק מים מחואמות עם חכניות החטחית.

6. תאום:

בכל הענינים הנזונים בפרק זה, תחאם הועדה את פעילותה עם הרטויות החוקיות הנוגעות בדבר.

7. הפקעות מקרקעין:

הפקעות מקרקעין תבוצענה על פי חוק החכנון והבניה חטב"ח 1965.

פרק ט"ו ש ו נ ת

6.8.1.1 הגבלות בניה לאורך קווי הסמל

לא ינתן חינוך בניה לניבן או חלק בולט ממנו מחמת קו הסמל עילי, בקרבת קווי הסמל עיליים, ינתן חיור בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מסוך על הקרקע כיון החיל הקיבוצי הקרוב ביותר של קווי הסמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הסכנה.

<u>סוג קו הסמל</u>	<u>מרחק לחלק הקרוב ביותר במטרים</u>
קו מחו נמוך	2.00 מ'
קו מחו גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מ'
קו מחו עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

6.8.1.2 הגבלות בניה לאורך קווי הסמל חח קרקעיים

אין לבנות מעל לכבלי הסמל חח קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטרים מכבליים האלו ואין לחפור מעל ובקרבת קווי הסמל חח קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת הסמל.

ח ח י מ ת

התכנית הוגשה לפני יום
התחילת הבנייה והתוכנית
מדור ומכונן המשיך
שם כל האמון

[Signature]

ח ח י מ ת ח מ ח כ נ נ

התכנית הוגשה לפני יום
התחילת הבנייה והתוכנית
מדור ומכונן המשיך
שם כל האמון

[Signature]

ח ח י מ ת ח מ ח כ נ נ

ח ח י מ ת בעל הקרקע

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחה 232
 מרחב תכנון מקומי 121
 חבניה 3814 מס' 121
 הועדה המחוזית בישיבתה ה 2/12/83
 מיום 13.6.83 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנ"ל לעיל.
 סגן מנהל 121 תכנון
 יושב ראש הועדה

הודעה על אישור 3814
 פורסמה בילקוט 3724
 מיום 17.12.83