

חוק התכנון והבניה - מחוז הצפון
למרחב תכנון מקומי (גליל מרכזי) משגב

חוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
משגב

תכנית: 4851 מס' ג' / 4851
הועדה המקומית בישיבתה מס' 3/8
מיום 6.5.88 החליטה להמליץ
על כתיבת תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

מנהל הועדה
ק"ר הועדה

תכנית מס' ג' / 4851
לישוב קהילתי הררית

הסוכנות היהודית לארץ ישראל
המחלקה לדהתישבות חקלאית
חבל הצפון

תאריך: 1/06/87
15/08/87
15/08/88
1/11/88

הוראות התכנית

פרק א': כללי

1. המקום:
2. גבול התכנית:
3. שם וחלות התכנית:
4. התשריט:
5. שטח התכנית:

הררית.
 כמותחם בקו כחול בתשריט, המצורף לתכנית זו,
 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 תכנית מס' 4851 שינוי לתכנית מתאר RP/50/42.
 התשריט בק.מ. 1:1,000 המצורף לתכנית זאת יהווה
 חלק בלתי נפרד ממנה.
 כ-400 דונם.

19350	19354	19355	19352	אוש
-	-	41	20,19	חלקה
2	65,64	1	18,9	חלק מחלקה

6. מגישי התכנית: הסוכנות היהודית לא"י.
7. עורכי התכנית: י. גולד, אדריכל, הכתובת: ת.ד. 92 י-ם.
8. מבצעי התכנית: המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים, משרד הבינוי והשיכון, מחוז הצפון.
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל הכתובת: ת.ד. 580, נצרת עילית.
10. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח פיתוח של הישוב הקהילתי הררית וקיבוץ יחד.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן ולסווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שוות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים ובנייני משק, באזורים בהם מותרת הבניה.
 - ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוט מונחים והגדרות

1. בללי: פרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.
תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווצות דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנת אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן-אל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניהן של מוסדות התכנון.

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט הבניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.
 לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

<u>יעוד</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>באחוזים</u>	<u>צבע</u>
איזור מגורים	102.00	24.48	כתום
איזור מגורים מיוחד	27.61	6.62	כתום מתוחם
איזור תעשייה	6.23	1.5	בכתום כהה
שטח לבניני צבור וספורט	25.96	6.23	סגול
שטח צבורי פתוח	90.50	21.72	חום
שטח חקלאי	115.54	27.72	ירוק
איזור מלונאות, נופש ובניני ציבור	15.20	3.65	צהוב
דרכים	33.65	8.08	צבע חול ואדום
סה"כ	416.69	100	

3/...

פרק ה': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי : א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכנית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי תכניות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ג. בכפופות לסעיף א' לעיל אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
2. אזור מגורים : א. אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד, אך מותר יהיה לכלול בו מקלטים ומבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך פרטי.
- ב. בחלקות בהן עומדים מבנים שהיו קיימים שם בשעת הכנת תכנית זו, והמסומנים בתשריט במנוקד, יחשבו המבנים כחוקיים במקום עומדם, לפי המרחקים מהגבולות הקיימים במציאות. אולם בכל מקרה של הריסת המבנה הקיים או הרחקתו מהמגרש, יש להעמיד את המבנים החדשים באותה חלקה לפי קווי הבנין המצוינים בתכנית זו, ב"לוח שימושים והגבלות בניה".
- בחלקות אלה, ניתן יהיה להוסיף בית קבע, ולהפוך את המבנים הזמניים למחסנים. לחליפין ניתן יהיה להרחיב את המבנים הזמניים, ובלבד שסך שטח הבניה למגורים לא יעלה על אחוז הבניה המותר, והמבנה החדש לא יחרוג מקווי הבניה המופיעים בלוח שימושים והגבלות בניה.
- ג. גמישות בתכנון: ניתן לבצע שינוי בחלוקה הקיימת למגרשים (פרצלציה), אשר יותנה בהגשת תכנית בינוי ערוכה ע"ג תשריט של מודד מוסמך בצירוף בקשה להיתר בניה.
3. אזור מגורים מיוחד (לבניה עבור קיבוץ יחד) אזור מגורים למבוגרים ילדים ונוער. מיועד להקמת מבני מגורים, מקלטים, בתי ילדים ונוער, גני משחקים וכל תכלית אחרת שהוועדה תמצא כמתאימה לאזור זה. הבניה באזור זה תותר עפ"י תכנית בינוי אשר תצורף לבקשה להיתר בניה. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

4. שטח לבניני ציבור וספורט:

א. הבניה תותר לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט על פי תכנית בינוי שתצורף לבקשה להיתר הבניה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. בתי מלאכה קטנים, תעשיות נקיות.
3. שרותים מסחריים ומחסנים.
4. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
5. מועדונים.
6. מבני ספורט.
7. אחסנה ומבני עזר.
8. מקלטים ציבוריים.
9. דרכים, חניות.
10. מגרשי ספורט.
11. מתקני ספורט.
12. גני משחקים לילדים.
13. בריכת שחיה.

ג. מותר לכולל בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בינוי אשר תצורף לבקשה להיתר הבניה.

5. אזור תעשייה:

הקמת מבנה תעשייה תותנה בהכנת תכנית בינוי חלקית, אשר תצורף לבקשה להיתר בניה. מיועד למבני תעשייה, אחסנה, מסחר, שירותים. תותר הקמת תעשייה אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת זיהום אויר ומים, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שריפות וכו'. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

6. אזור מלונאות, נופש ובניני ציבור לקיבוץ:

תותר בנית מבנים ומתקנים השייכים לפעילות נופש, ספורט, מרגוע וכן בניני ציבור כמקובל בקיבוצים. הבניה באזור זה תותר על פי תוכנית בניני שתצורף לבקשה להיתר בניה או תוכנית מפורטת זאת, ולכל תכלית אחרת שהועדה תמצא כמתאימה לאזור זה.

7. שטח ציבורי פתוח:

תכליות ושימושים:

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
2. מגרשי ספורט ברשות הצבור.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. מקלטים ציבוריים.

8. שטחים לדרכים

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

פרק ו': לוח שימושים והגבלות בניה

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר קומות	מיקום וקווי בנין
מגורים	שטח בניה מותר יהיה 200 מ"ר בקומה אחת. במקרה של שתי קומות לא יעלה שטח הבניה בשתי קומות יחד על 250 מ"ר. <u>מבנה עזר:</u> 6% משטח המגרש בקומה אחת בלבד	קומה אחת, או שתי קומות. במקרה של שפועי קרקע חזקים ניתן להוסיף קומת מסד נמוכה בתנאי שגובה הבנין בחלק הנמוך של החלקה לא יעלה על 8 מ' (לא כולל שיפוע הגג)	קוי בנין צדדי קדמי ואחורי יהיו 3 מ'. במגרשים 1-6 ניתן לבנות על קו בנין 0 בשני צדדים של המגרש. (קו בנין צדדי או אחורי) בהסכמת כל בעלי המגרשים הסמוכים ובהסכמת הישוב. <u>מבנה עזר:</u> קווי בנין כנ"ל.
מגורים מיוחד - בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה.			
תעשייה	תכסית עד 50% משטח המגרש.	שתי קומות	4 מ' מכל הצדדים
בניני ציבור וספורט	תכסית עד 50% משטח המגרש ובהתאם לתכנית בינוי מפורטת.	כנ"ל	קווי הבנין מכל הכיוונים 3 מ'
שטח צבורי פתוח	כל בניה אסורה פרט למתקנים ומבנים ההולמים שטחי ירק, כגון: מגדלי מים ותצפית, רחבות לתצפית נוף, אמפיתאטרון פתוח, כולל מבני עזר דרושים, מזנונים וכו'. הכל באישור הועדה.		
שטח חקלאי	כל בניה תהיה אסורה.		
מלונאות נופש ובניני צבור.	תכסית עד 100% משטח המגרש.	עד 2 קומות	קווי בנין מכל הכיוונים 3 מ'.
דרכים וחניות	לא תורשה כל בניה בשטח הדרכים והחניות. החניות יוסדו בגבולות התכנית בהתאם לתקן משרד התחבורה.		

פרק ז': נטיעות וקירות גבול.

1. 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 מילא 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. נטיעות 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 ח': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות את 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 הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז 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. מים:

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.

6. תאום:

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

פרק י': שונות

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
9.50 מטרים	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מקלטים:

יבנו מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור כנדרש לפי התקן.

הפקעות:

במידת הצורך תעשנה הפקעות לצורכי צבור ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ח ת י מ ו ת

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

פ-88-107

פיקודת הכלכלה
 חוק המס הכנסה תשכ"ה-1965

מס' 1103
 שם: אריאל
 מס' 485
 תאריך: 10/11/67
 מס' 678
 חתום: [Signature]
 סגן מנהל: [Signature]

חשבונית מס' 1103
 תאריך: 10/11/67
 מס' 678