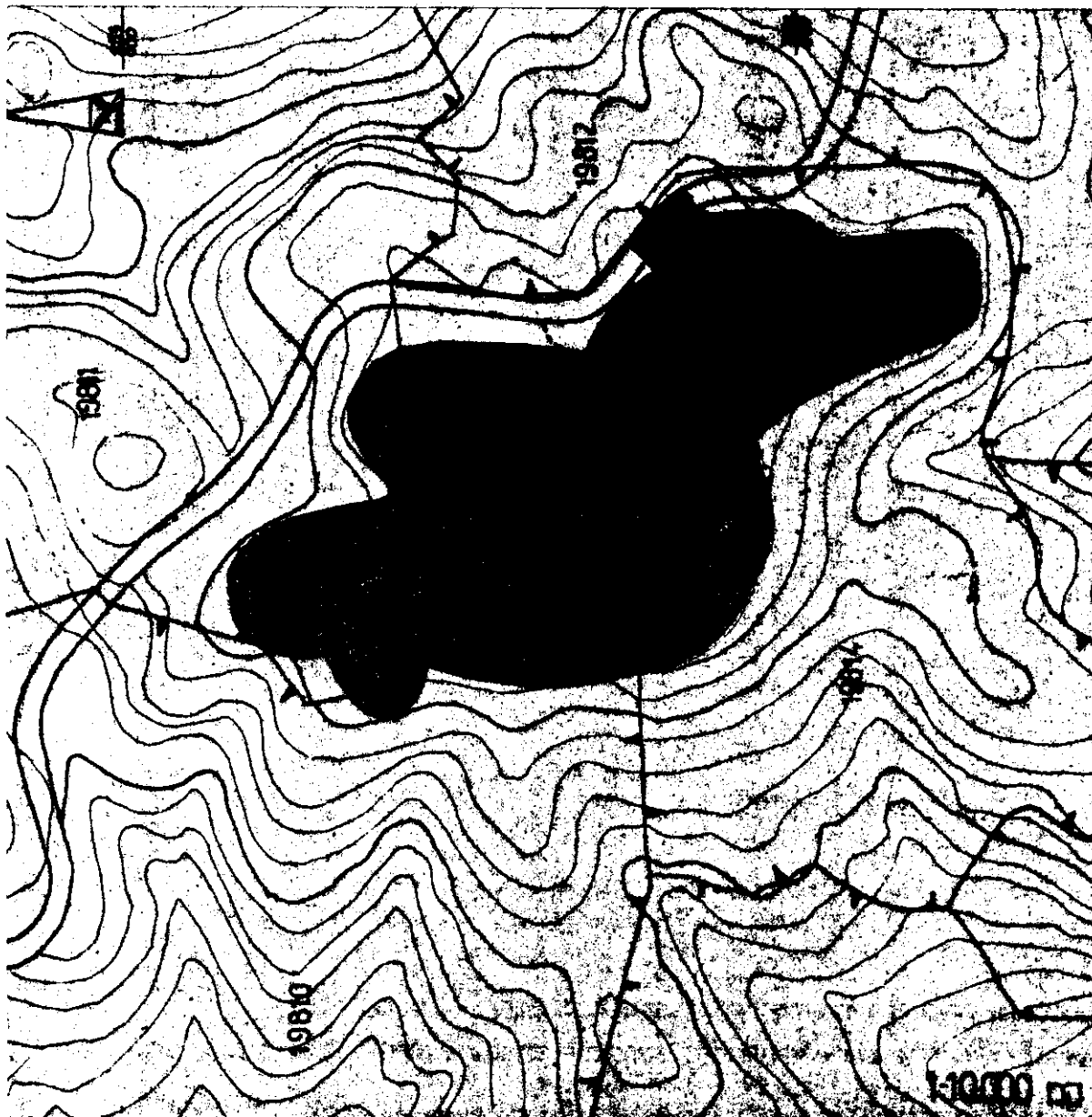


חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון
הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי עכו

תכנית בנין ערים מפורסת מס' 3805/א (66/79)

שאהב

פבר' 81
יולי 79



ואסוכנות היהודית ומחלקה להתישבות - תבל צפון ת.ד. 50 חיפה.
המתכנן: גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים. דרך הים 22 תיפה.טל. 81095

פרק א': תוכנית

צגב

1. תעודות

2. גבולות תוכנית

3. שם וחלוקת תוכנית

4. תעודות

5. מסמכי תוכנית

6. שטח תוכנית

כמותם בקו כחול בתעודות.

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 3805/א ישוב שגב ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התוכנית במסומן בתעודות.

תעודות הערוך בק"מ 1:2500 המצורף לתוכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

תעודות ותחקירי מהווים חלק בלתי נפרד מן התוכנית.

כ- 421.772 דונם.

19810	19811	19813	19814	גושים	חלקות
16 (חלק)	25, 10-3 בשלמות ובחלקים	1 - 142 בשלמות ובחלקים	1 (חלק)		

7. יוזמי התוכנית

הסוכה"י המח' להתיישבות,
חבל הצפון

הכתובת: ת.ד. 50 תיפת.

8. עורכי התוכנית

ג'ורא גור
אדריכלים ומשכנני ערים.

הכתובת: דרך הים 22 תיפת.

9. מבצעי התוכנית

משרד הבינוי והשיכון,
המנהל לבניה כפרית

הכתובת: יפו 121, תיפת.

10. בעלי הקרקע

מינהל מקרעני ישראל

הכתובת: ת.ד. 580, נצרת עליה.

11. מסדת התכנית:

- א. תיחום שטח מיתוח של יטוב שגב.
- ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים טונים בתחום התכנית.
- ג. תווית רשת הדרכים למיניחן וסיווגן.
- ד. קביעת חוראות בנייה שונות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושירותים ובנייני מסק, באזורים בהם מותרות הבנייה.
- ה. קביעת חוראות לשימוש שטחי נוי ולחסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלמים של מיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוט מונחים והגדרות

1. כללי

פרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרוטים הניתנים ב"חוק", אלא אם חוברו במפורט אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוט מונחים:

- | | |
|--|---|
| <p><u>החוק:</u> חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על חיקוניו ועל התקנות הנקבעות לפיו, לרבות תקנות בעבר הכנת חריטים, להלן החוק.</p> <p><u>תכנית:</u> תכנית מס' <u>66/79</u> (כולל התדייטים והחוראות).</p> <p><u>הועדה:</u> הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב חכנון בו נמצאת התכנית.</p> <p><u>אזור:</u> שטח קרקע המסומן בחריטים בצבע, בקווקו או במסגרת, תיחומים מיוחדים במינס, בין לאחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאוחו אזור ואת ההוראות הנקבעו לכך לפי תכנית זו.</p> <p><u>תכנית חלוקה:</u> תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.</p> <p><u>קו בניין:</u> קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מקבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורט אחרת בתכנית.</p> <p><u>קו ידד:</u> קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.</p> | <p><u>תכנית:</u> חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על חיקוניו ועל התקנות הנקבעות לפיו, לרבות תקנות בעבר הכנת חריטים, להלן החוק.</p> <p><u>תכנית:</u> תכנית מס' <u>66/79</u> (כולל התדייטים והחוראות).</p> <p><u>הועדה:</u> הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב חכנון בו נמצאת התכנית.</p> <p><u>אזור:</u> שטח קרקע המסומן בחריטים בצבע, בקווקו או במסגרת, תיחומים מיוחדים במינס, בין לאחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאוחו אזור ואת ההוראות הנקבעו לכך לפי תכנית זו.</p> <p><u>תכנית חלוקה:</u> תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.</p> <p><u>קו בניין:</u> קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מקבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורט אחרת בתכנית.</p> <p><u>קו ידד:</u> קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.</p> |
|--|---|

תכנית בנייה:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת: העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, החכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים: סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פגסי רחוב, מחקנים לאספה ולכביסה וכד', גדרות וקירות חומכים, סמפלים, מרגולות, מזרקות, מחקני פרטומה, מקומות לתחנות אוטובסים וצורתן וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת תכנית תכנית בנוי לפי תסמומן בחריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמחנדים העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

בניין:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

גדר:

כפי שהוגדרה בחוק ובתקנות.

בניין צבורי:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות, כולל סירותים מסחריים.

בעלים:

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבל אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המסלם השלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין שאיננו הבעל הרשום כולל סוכר, או סוכר משנה סוכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

סרק ג': הגנת מסמכים

היוזם ו/או חמבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רשמי, סקרים ומפירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר תכנית ומפירוט סכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא חיתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה עבודה פתוח בשטח אלא לאחר קבלת חיתר בחוק.

פרק ד': חלוקת והמחזית הכלולים בגבול התכנית:

<u>צבע ציוד בתכנית</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>שטח במחזית</u>	<u>גבול התכנית</u>
קו כחול			איזור מגורים
כתום	27.1 %	114.525 דונם	מרכז או שטח מבני צבור
חום	3.3 %	13.523 דונם	שטח פרטי פתוח
ירוק	39.7 %	167.356 דונם	איזור תעשייה זעירה ומטק
סגול מוחחם בקו סגול כחול	3.8 %	16.012 דונם	איזור ספורט
ירוק מוחחם בקו קרמין	5.2 %	22.005 דונם	כבישים וחניות
אדום	11.9 %	50.386 דונם	חקלאות אינטנסיבית
פסים ירוק-לבן	9.0 %	37.965 דונם	

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

- תכליות ושימושים:
לא יטמנו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתכנית לטוב תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- אופן בצועה של תכנית מפורטת:
א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל אזור תכנון טבולותיו יהיו כמסומן בתכנית, חוגש ותאווט תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מסוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.
2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
3. תאווט תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שתכנית מחייבת זאת.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לטביעות רצונה של הועדה והרשויות חנוגעות לכל אחד מהטרוטים דלעיל.
5. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לייסור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית לטביעות רצונה של הועדה.
6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי הכנית זו ולטביעות רצונה של הועדה.
7. לפני ביצוע כל שלב בתכנית הבנוי, יש לפנות את השטח המיועד לאותו שלב מכל המבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית זו.

על אף האמור לעיל רטאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיט בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התכנית הכוללת, לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי

- 1.1 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- 1.2 בכפיתות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה, בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
- 1.3 קביעת התכליות כנ"ל, תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז ותיקף הסדורים שהוא נועד לספק חן לתושבים והן לסביבתו.

2. אזור מגורים

אזור זה נועד לבניה מגורים בלבד.

3. אזור המרכז או שטח למבני צבור

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

3.2 תכליות ושימושים

- 3.2.1 מוסדות ומשרדים מקומיים, גושים או אזורים.
- 3.2.2 טירות מסחריים ומחסנים.
- 3.2.3 מוסדות בריאות, דה, תרבות וחינוך.
- 3.2.4 מועדונים.
- 3.2.5 ספורט.
- 3.2.6 חניה.

- 3.3 מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לטניה, ובלבד שיוקמד צוהאם לתכנית בנוי מאושרת.

4. תעסית ועירת ומש

מבנים לאחסנת תוצרת חקלאית, הציוד והחומרים. מבנים למיון ואריזה של התוצרת, בהי מלאכה ומבני תעסית.

5. טחים פרטיים פתוחים

- 5.1 טחים לגינות ולגנים ציבוריים, חורשות.
- 5.2 מגרסים ומחקנים לספורט ומחקים, ברות הציבור.
- 5.3 טחים שמורים לצורכי ניקוז.
- 5.4 מחקנים הנדסיים למיניהם באיטור הועדה.
- 5.5 מקלטים תת קרקעיים.

6. טחים לדרכים

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

7. שטח ספורט:

מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט ולחינוך גומני.

8. חקלאות אינטנסיבית:

במבנים ומתקנים לפיתוח חקלאות אינטנסיבית.

9. סימולסטים ותגבלות בניה:

9.1 איזור מגורים

9.1.1 גודל חלטה מינימלית: גודל חלקה מינימלית לבניה יהיה 550 מ"ר.

9.1.2 אחוזי בניה: באיזור מגורים תותר בניה מבנה אחד לחלקה. שטחו לקומה אחת לא יעלה על 25%, כאשר סה"כ שטח שמבנה לחלקה לא יעלה על 50%. על שטח החלקה לא תותר בניה סככת חניה.

9.1.3 גובה המבנים: גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות כפוף לתגבלות בסעיף 9.1.2.

9.1.4 מרווחי בניה: מרווחי הבניה יהיו:

קדמי	3.00 מ'	או 5.00 מ' עפ"י החשרים.
צדדי	3.00 מ'	
אחורי	3.00 מ'	

כאשר בכל מגרש ומגרש יהיה ניתן לקבוע אחד מקרי הבניה בתור

קו בניה 0.00 מ' בתבואה של קיום גמלון אטום לצד זה והסכמת השכן הגובל או עפ"י קביעת חבנית הבניה.

9.1.5 עיצוב אדריכלי ונוף: בתכנון המפורט לצורך בינוי יש לדאוג לעיצוב אדריכלי,

הרחבות בחים העשנה בתכנון חוץ אחיד בכל לפי סלבי

חבניה וחביצוע (סלב א') יש לדאוג לאחידות וידואלית

של גדירות, גינון, אלמנטי האורה.

9.2 איזור מרכז ומבני ציבור

בחחאם לחכניה מפורטת סחוגט לועדה ותאורט כחוק. גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות.

9.3 איזור תעשייה ועיריה ומשק

מקומם, גודלם ויעודם יקבע בחחאם לחכניה מפורטת סחוגט לועד ותאורט כחוק. גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות.

9.4 איזור ספורט

באיזור זה אסורה כל בניה פרט למתקני ספורט, מתקנים לאספקת מים וחשמל, סילוק ביוב וניקוז.

9.5 שטח פרטי חנוה

אסורה כל בניה פרט למקלטים תח קרקעיים, מתקנים לאספקת חשמל ומים וכן מתקני מסחק.

9.6 דרכים ותחנות

מסומן בחשדיט. לכל יחידת דיור תהיה חניה אחת.

9.7 חקלאות אינטנסיבית

באיזור זה אסורה כל בניה פרט למבני חסמות, חדרי מכונות ומבני אחסנה

לתוצרת החקלאית. גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות.

9.8 טבלאות האזורים :

איזור	מגרש מיני' מ"ר	% בניה בקומה	% בניה סה"כ	קומות	קו בנין מינימלי			מספר יח"ד
					קדמי	צידי	אחורי	
מגורים	550	25	50	2	3	3	3	5 (תשריט)
אחר לבנין ציבורי	1000	25	50	2	3	3	3	5 (תשריט)
חפשיה זעירה ומשק	500	50	100	2	5	3	3	

חוק חסימות ועסקאות גבול

1. סלול ממשלתי

1.1 הועדה רשאית לחירות בהודעה לבצע חסימות או לבעלי קרקעות הובלות עם כל דרך לחקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את הזמן ממנו ייבנו, אופן בנייתם ובזמנם, כמו כן לקבץ או לזמן עציץ וטיחים או לסלק כל מבנה אחר בין קו הבניה לקו הדרך שעלול להיות בו מסוכן מכיוון למסחמטים בדרך.

1.2 לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה למי סעיף א' אחר החוראות במסך החקומה טנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות טנקבעו בהודעה, על חסבונם.

2. גביעת עציץ וטיחים

הועדה רשאית להקדמות בהודעה בכתב למבצע החסימה, או לבעלי החסימה, או לבעלי הקרקעות בטח החסימה, למסוע עציץ, טחום, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בטחום פתוחים במקומות טנקבעו על דרך הועדה, ולחגן עליהם מכל זק שעלול להגרם להם.

פרק ח"ג: תאונות, ניקוז, חיעול ואספקת מים

1. גביעת טמני קרע לצרמי ניקוז, ביוב וחיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים לחקצות חקרקע חדירות למעבר מי גטמים או מי ביוב, ואין לחקים על קרקע זו בנין או לעטות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע חניקוז, הביוב, וחחיעול.

2. שמירה על חבירות

מבצעו הסדורים חדירותים למלחמה בקדחת בחתום לדרושות מסרד חבירות.

3. ניקוז

הועדה רשאית לחירות כתנאי למחן חיתר בניה, טובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מובטח חכניה מקורטת או בקטח לבנין בית או סלילה דרך.

4. ביוב

מי בנין בטחוח של חכניה זו יחיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה, ובחטפת מסרד חבירות.

5. מי ים

הועדה תאמר חכניות פיהיה לאספקת מים מחואמות עם חכניות החטמית.

6. תאונות

כל הענפים חגורנים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרטויות החוקיות חגובעות בדבר.

7. חקקות מקצועיות

חקקות מקצועיות חגובענה על מי חוק החכבון וחכניה חטמ"ה 1965.

פרק ט"ז ש ו נ ת

6.8.1.1. תבניות בניה לאורך קו השמל

לא ינתן היתור בניה להניח או חלק בולט ממנו מחמת קו השמל עילי, בקרבת קו השמל עיליים, יינתן היתור בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מחלק הקרוב ביותר במטרים

2.00 מ'

5.00 מ'

9.5 מ'

סוג קו השמל

קו מתח נמוך

קו מתח גבוה עד 22 ק"ו

קו מתח עליון 110-150 ק"ו

6.8.1.2. תבניות בניה לאורך קו השמל חת קרקעיים

אין לבנות מעל לכבלי השמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מהכבלים האלו ואין לחפור מעל ובקרבת קו השמל חת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת השמל.

ח ת י מ ת

א/א א/א

ח ת י מ ת ח ת כ נ ו

מינהל מקרקעי ישראל

ח ת י מ ת בעל הקרקע

הסוכנות היהודית לא-
המחלקה לתכנון הקלואית
האגף לתכנון חיישובות

ח ת י מ ת ח ת כ נ ו
מסודר הבעד והשכנה
הנהל לבנייה ככרית ישובית תע
רשמיים אגף תכנון

ח ת י מ ת ח ת כ נ ו

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי מ.מ. 8.84
 תכנית מ.מ. 3805
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 14/80
 מיום 22.12.80 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי מ.מ. 8.84
 תכנית מ.מ. 3805
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 14/80
 מיום 22.12.80 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.
 יושב ראש הועדה סגן מנהל כללי לזמנה

תכנית מס 3805 יורסמה למתן חוק מילקיה
 הסיימים מס 2756 מיום 15.10.81 עמוד 25