



חוקת המסומית למכנון ובניה

גליל - מזרחי

433.5
**חכנית בנין ערים מפורסמת מא'.....
לשכונת בכפר תבור.**

עורכי החכנית:
מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
רחוב תלמה 42
צפת.

חוכן עבוד:
אורי רכיב - משה זנגור
רחוב הירדוף 9
נתניה.

פרק א': תכנית.

1. **המקום:** כפר תבור.
2. **גבול התכנית:** כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. **שם וחלות התכנית:** תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת " מס'..... לשנת 1981 לשכונה צפונית בכפר תבור ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול בתשריט.
4. **התשריט:** התשריט בק.מ. 1/1000 המצורף לתכנית זו יתווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 28206 מ"ר.
6. **יוזמי התכנית:** אורי רביב - משה זנגו תרדוף 9, נתניה.
7. **עורכי התכנית:** מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ, צפת.
8. **מבצעי התכנית:** אורי רביב - משה זנגו תרדוף 9 נתניה.
9. **בעל הקרקע:** אורי רביב - משה זנגו - א. תבורי (זיגרמן).
10. **מטרת התכנית:**
 - א. תיחום שטח תמיועד לבניית קוטג'ים למגורים בשטח הדרום מזרחי של המושבה.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. התווית רשת דרכים למינהן וסוגיאן.
 - ד. קביעת חוראות בניה שונות, המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים, בניני משק, בהם מותרת הבניה.
 - ה. קביעת חוראות לפתוח שטחי נוי, והסדרת השמוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ו. קביעת הנאים, הנחיות של פיתוח שיחיבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוט מונחים והגדרות.

1. כללי - פרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפרטים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת.

2. הגדרות ופרוט מונחים.

חוק - חוק התכנון ותכנית תשכ"ה 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות התקנות בדבר תכנת השריטים.

תכנית - תכנית מס'..... 1981 (כולל התשריטים והתראות).

הועדה - הועדה המקומית לתכנון ובנייה שתוקמה במרחב התכנון בו נמצאת התכנית קרי הועדה המקומית לתכנון ובנייה הגליל מזרחי.

אזור - שטח קרקע במסומן בתשריט בצבע, בקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש במותר בקרקעות ובכנינים שבאותו אזור, ואת התוראות שנקבעו לכך, לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה - תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורשת מאושרת כחוק.

קו בגין - קו לאורך תחזית, או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך - קו המגדיר גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הגלול במונח דרך.

תכנית בינוי - מבוססת על תכנית מפורשת קיימת ומאושרת, הכוללת: העמדת בנינים מיוחדים, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל תכנינים התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבה, תוכני דרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי תחנית, ירק, סוגי גטיות וכללים לפתוח הכללי של השטח, כגון: קוי נקוד, קוי חשמל, פגטי רחוב, מתקנים לאשפה וכבישה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים פרגולות מזרקות, מתקני פרטומה, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורות וכן כל דבר אחר הנמצא כדורש לקביעת צורת המרחב המוכנן - כל אלה או מקצתם, בתחום לחיקף התכנון, ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת תכנית הבינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בתנאים לתכנית הבינוי לאחר שתוכן ותאושר.

מתנדס - מתנדס הועדה וכל אדם שתמנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולל או מקצתן.

בגין - כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

דרך - כפי שהוגדרה בחוק ובתקנות.

בניני ציבור - כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות, כולל שירותים מסחריים.

בעלים - לרבות אדם או חברה המקבל או תזכאי לקבל תכנית מנכס, או שהיא מקבלת אילו היה מנכס נותן תכנית, או אדם המשלם תשלום ביחס למנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כוח או כנאמן, בין שהוא תבעל תרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את המנכס לכל תקופת שהיא.

פרק ג': תגשת מסמכים.

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לכך לוועדה המקומית, ולוועדה המחוזית כל חומר, רקע סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית תכנון או בתכנית חביצו, או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבחירה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה לחוציא חיתר בניה, או לעבודת פיתוח כל שחיא. לא תעשה עבודת פיתוח בשטח, אלא לאחר קבלת חיתר כחוק.

פרק ד': חלוקת חשטחים תכלולים בגבול התכנית.

שטח באחוזים	שטח בדונמים	
70.75	19956	אזור מגורים א'
10.88	3070	שטח ציבורי פתוח ושבילים
18.37	5180	דרכים וחנויות
100	28206	

פרק ה': תנאים מיוחדים, ואופן בצוע התכנית.

1. תכליות ושימושים - לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות, לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או חבנין.

2. אופן בצוע של התכנית המפורטת.

א- כוחה של הוועדה יהיה לחתיר פעולות בניה בשטח, לאחר שנתמלאו התנאים:

1. יקבעו התנאים, ויובטחו הסדורים לבצוע נקודת הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הוועדה ותרשויות חנוגעות לכל אחד מחשרותים דלעיל.

2. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים לחסדרת מקומות חניה במיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לרכוז בסכיכתם, בתנאים לתנאי תכנית זו, ולחנחת דעתה של הוועדה.

3. ב- על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה לחתיר בסקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי, חקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת או לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת בכפיפות לתנאים שחיא תקבע לחקמתם, ובלבד שתנתן לכך חסכמת הוועדה המחוזית.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים.

1. **כללי:** א- לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
 ב- בכפיפות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה בתכנית המפורטת לחוסיף או לגרוע מתכליות המותרות, עפ"י רשימת של תכליות.
2. **אזור מגורים א':** אזור זה נועד למגורים בלבד, אך במידה והועדה תאשר תותר הקמת מבנה קזר, כגון מחסן ומחסן למרשיים.
 מעבר לזאת תותר כאשר תסמך מגרש מינימלי אינו 750 מ"ר.
3. **שטחים ציבוריים פתוחים:**
 א- שטחים לגינות וגנים ציבוריים וחורשות.
 ב- מגרשי ומתקני ספורט, ברשות הציבור.
 ג- שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 ד- מתקנים הנדסיים למינהם, באזור הועדה (כגון מקלטים).
 ה- שבילים לאולכי רגל.
4. **שטחים לדרכים:** דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים לאולכי רגל, לעגלות ולאוטובוסים, רחבות לתחנות אוטובוסים חניות, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

פרק ז': חניות:

- עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החניה בגבולות התכנית, בתנאים לכללים ולקביעות דלאלך:
1. הישוב של מקום חניה, יהיה לפי 25 מ"ר לכלי רכב.
 2. הישוב שטחים לחניה, אינו כולל סדורי פריקה וסעיגה.

פרק ח':

1. טבלת הכליות ושימושים:

קווי בנין			מס' קומות	מס' יחיד	ו' בניה	שטח חלקה מינימלי	אזור
קדמי	אחורי	צדדי					
4	5	3	1 - 2	1 - 2	30%	גודל חלקה יחיד 750 מ"ר.	מגורים א'
						כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטות במיון אחר החוראות אלה.	דרכים וחנויות

חשבו תסימנים בתשריט.

קו רצוף כחול	גבול המכנית
ירוק	שטח ציבורי פתוח
חום	דרך קיימת
כחום	אזור מגורים א'
אדום	דרך פועת
מקומו בירוק אלכסוני	אזור חקלאי
ריבוע עם X	מקלט
עגול מקוקו	מס' חלקה מבוסלת
עגול מלא	מס' חלקה
קו דק רצוף	גבול חלקה
קו נטוע ונקודות	גבול חלקה מבוסלת
מספר בתוך מלבן.	מס' אזור
אדום ירוק אלכסוני	קו רצוף

פרק ט"ז: נסיעות וקירות גבול.

1. א- תועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי תכנית, או לבעלי שיקוע הגובלות עם כל דרך, לחקיק על שיקועותיהם קירות גבול או מאותמים, וכן לשבוע את החומר ששנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לשפץ או לזמור עצים ושיחים, או לשלם כל מפגע אחר, בין קו תכנית וקו חדר שכלול להיות בו שטח סכון למשתמשים בדרך.
- ב- לא מילא מי שנמסרה לו התודעה לפי סעיף א' אתר התוראות במסך המקומות שנקבעה, רשאית תועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על הסכנו.

2. נסיעת עצים ושחירתם.

- א- תועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, לגסוע עצים, שיחים או גדר היה לאורכן של הדרכים, או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י תועדה, ולחגן עליהם מכל נזק שכלול לחגרט לחם.

פרק י"ז: תשתית, ניקוז, מיעול ואספקת מים.

1. קביעת שטחי שיקע לצרכי ניקוז, ביוב ותמיעול.

תועדה רשאית לחייב את המבצעים לחקקות השיקע הדרושה למעבר מי בשמים, או מי ביוב, ואין לחקיק על שיקע זו בגין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לבצוע חניקוז, הביוב ותמיעול.

2. שמירה על הבריאות.

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז.

תועדה רשאית להורות כמנאי לתת היתר בגית שיבטית ניקוזת של אותה שיקע עליה מוגשת תכנית מפורטת, או בקשה לבגין, או בית או סלילת דרך.

4. ביוב.

כל בגין בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישת תועדה.

5. מים.

תועדה האתר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות תשתית.

6. תאום.

בכל העגינים הנדונים בפרק זה, תתאם תועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י"א: שונות.

1. איזור בגיט נחשב לקוי חטל קיימים ולווא יוקם כל בגין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5 מ' וקו המונך הנחשב לאיזה נחשב החיצוני הקרוב ביותר של קו החטל, אם הקו הוא של חטל עליון 66 ק"ו ובמרחק קטן מ- 2 מ' אם הקו הוא של חטל נמוך.

2. **קוה על חבגית.**

וקדה מקומית רשאית לקבוע הסדריה לפקוה על כנוע החבגית, כל ססיה החבגית מוקבר לאיסור הוקדה החבגית, לאחר שנובא לידיעת יוזם ועורך החבגית.

3. **הפקוה.**

ססיה החיוקדיה לזרכי ציבור, יופקנו ע"י הוקדה החקומיה, בתנאים לחוק החבגון והחגית החקומיה לשנה חסכ"ח 1965 סעיף 108 ב'.

ת.מ.י.מ.י.מ.

מילוסלובסקי אדריכלים בע"מ

תמיכת הממשלה

תמיכת מילוס

תמיכת בעל השקע

תמיכת הממשלה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז פ"מ

מרחב תכנון מקומי השטח המצוי

תכנית שטח אג"מ מס' 4335

הועדה המחוזית בשיבתה ה 6/11/84

מיום 5.9.84 החליטה לתת תוקף

לתכנית המוכרת לעל.

סגן מנהל כללי לתכנון י

יחשב ראש העדה י

חתימת מ"מ ד"ר יוסף חזקיהו

המזכיר עמרם