

מחוז הצפון
מושב מבנות פקוטי הגליל המרכזי

חכנית מפורטת 4144/א המהווה שנוי לתכנית מפורטת א/1687
המקום: גבעת פיקמן

12 216	17652	17560	12219	12218	17	12217	17
	112			23	16, 19, 21-32, 49-65, 68, 67		
29	14, 5	8, 33	1, 2, 3, 5-17	22, 27, 28, 63		48, 15, 34, 45, 66	

שטח החכנית: 490 ד'

נשל הקרקע: מינהל פקדוני ישראל, ואחרים

היוזם: ועדה פקוטית לחכנון ולבניה הגליל המרכזי ומינהל פקדוני ישראל.

עורך החכנית: מינהל פקדוני ישראל, מחוז הצפון.

1.2 מטרת החכנית

1. לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בחחום הישוב.

2. חכנון רשת דרכים בהתחשבות בצבב הקיים.

2. כללי

2.1 עם וחלות

חכנית זו תקרא חכנית מפורטת פס' א/7144 והיא מחול על שטח החכנון העומתם בקו כחול בתשריט המצורף והקרני להלן "התשריט".

2.2 התשריט

חכנית זו מבטלת את כל החכניות המפורטות הקודמות המאשרות בשטח וכל סתירה בין החכניות האמורים לבין חכנית זו הוראותיה הן שחקבענה.

הודעה על אישור חכנית מס' 4144
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 446
מיום 19.12.96 תשנ"ו
מס' 965

משרד המגיש מחוז הצפון
חוק החכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מס' 4144
תאריך הגשת התשריט
19.6.96
מיום 19.6.96
סגן מנהל לתכנון
קי"ר הועדה המחוזית

3. הסימונים התשריט
יזום הסימון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
חכנית מס' 4144 מס' 31/90
הועדה המקומית בישיבתה מס' 7/90
מיום 30.7.90
על התשריט חכנית הנקובה לעיל.
מנהל הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
חכנית מס' 4144 מס' 31/90
הועדה המחוזית בישיבתה מס' 11/94
מיום 11.9.94
על מתן חוקף לחכנית הנקובה לעיל.
מנהל הועדה

1. גבול התכנית.....קו כחול רצוף
2. אוור מגורים.....כתום
3. שטח לבנין ציבורי.....חום צותחם חום כהה
4. שטח ציבורי פתוח.....ירוק
6. שטח לבית קברות קיים.....צהוב עקווקו כירוק אלכסוני
7. דרך פאזשרת.....חום
8. דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת.....אזום
9. דרך גישה.....אזום וירוק
10. דרך להולכי רגל.....ירוק עם קווים באזום
11. דרך לביטול.....קוים אלכסוניים באזום
12. מחקן הנדסי.....סגול
13. מספר הדרך.....ספרה ברבע העליון של העגול
14. קו בנין פיניפלי (קרפי).....ספרות ברבעים הצדדיים של העגול
15. רוחב הדרך.....ספרה ברבע התחתון של העגול

4. חלוקה לאזורים לקביעת החכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור הפסופן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת החכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א. מותר להקים בנין אחד כלבר על כל פגדש באזור מגורים. בפגדשים אשטחם עולה על 700 פ"ר עד 800 פ"ר יהיה מותר להקים שתי בתים עם קיר משותף.
ב. על אף האמור בסעיף 4.2 (א) דלעיל, יהיה מותר להקים על הפגדש פבני עזר.
- 4.3 שטח פיניפלי לפגדש בניה, אחוז בניה עקסילי, מרווחים וקוי בניה בעקומות שאינם פסופנים בתשריט, גובה הבניינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית

ו ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.

4.4 שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים ~~היו נתונים להפקעה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.~~

18/8

4.5 שטחי חניה ומיקום חניה

~~א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי בקרן פשרד התמכורה.~~

ב. לא תותר הקמת פוסך נפרד להחניה רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבנין.

ג. גובהו של פוסך נפרד לא יעלה על 2.30 מטרים.

ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים ראאית הועדה המקומית להחיר את הקמתו של פוסך להחניה רכב על גבול המגרש עם פרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

ה. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.

4.6 בנינים קיימים

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של חכמיה זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי חכמיה זו תאושר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין קיים. לאחר שיוצא היתר בניה לכל המבנה ובתנאי שלא תהיה חדירה לתחום הכביש.

5. רשימת תכליות

5.1 אזורי מגורים א

- א. כתי מגורים, בנייני עזר בגודל מקסימלי 40 מ"ר.
- ב. פועדונים פרטיים וחברתיים
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב.
- ו. חנויות מזון וקיוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.

5.2 אזור מבני צבור

א. השטח מיועד להקמת בנייני ציבור, כגון:

- 1. מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד וכו'.
 - 2. מוסדות חינוך ותרבות
 - 3. מגרשי משחקים
 - 4. קולנוע
 - 5. מרפאות, תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
 - 6. משרדים, קיוסקים לשרות האתר.
- לפני הוצאת רשיונות בניה בחלקה כזו, יש להגיש תכנית בנוי על רקע תכנית צווד מוסמך בקנה מידה 1:250 שתראה תכנון מפורט לכל החלקה

כאשר תכנית הבינוי תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

5.3 מטח ציבורי פתוח

- א. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב. מחקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.4 מטח לבית קברות - ישמש לבית קברות, עפ"י הוראות תמ"א 19

5.5 מטח למחקן הנרטי

משמש לבריכת מים של פקודות.

5.7 דרכים

א. מטח הדרכים להולכי רגל ירטם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.

ב. לא יבנה בנין בחלקה בלשהי במטח החכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

ג. דרך גישה לכל חת-חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות.

ד. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת ודרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנוח.

6. דרכים ונטיעות

6.1 דרך - פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה לגופו של ענין.

6.2 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.

6.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

6.4 אין להניח עמודי חשמל ובבלי חת-קרקעיים אלא באישור המינהל לענייני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.

6.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות צל הפחנה לאוטובוסים.

6.6 נטיעת עצים ושמירתם

א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים

וצנחים אחרים המפריעים לדרך.

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו חוץ תקופה שנקבעה לו, רשאים הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולפטר זה להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמות, לנטוע עצים חדשים, שיחי ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאים בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה לעבר פי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול בהתאם לצוויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 כיוו

א. לפי זרימת הועדה המקומית ואחוזר הועדה המחוזית, המועצה האזורית תכין תכנית כיוו עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.

ב. כל בנין שיבנה לאחר מתן חוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית, יחובר לכיוו בהתאם לתכנית. המועצה רשאית לדרוש חבור של בתים קיימים לכיוו בהתאם לחוק העזר.

7.3 אספקת מים

א. הספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.

ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, כרבה או פשאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היחר פאל הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איחור הבניה בקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היחר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היחר בניה דק במרחקים המפורטים מטה, עקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

2 מטרים	ברשת פתח נמוך
5 מטרים	בקו פתח גבוה 22 ק"ו
8 מטרים	בקו פתח עליון 110 ק"ו
10 מטרים	בקו פתח עליון 150 ק"ו

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל וכקדבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. פקלטים
בכל בנייני הצנור והמגורים בשטח התכנית, יבנו פקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה
הועדה מקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות שישטחן מעל 800 פ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע, שפת החלוקה תהיה גרובה ע"י עודד מוסטר.

10. הרחקת אשפה
לא יינתן היתר בניה כשטח התכנית אלא לאחר שיובטח פקום לפחי האשפה בשטח המגורים ויסומן בתכנית ההגשה.

11. מט השבחה : יגב כחוק.

12. הפקעות : השטחים המיועדים לדרכים ושטחי צבור אחרים שנועדו לצרכי צבור ניתנים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

13. חתימות

מינהל התכנון
מחוז תל אביב
ת.ד. 80
מיקוד 17 600
ישראל

משרד המגורים
מחוז תל אביב
ת.ד. 680
ישראל

עורך התכנית :
5.4.90
12.9.90
22.8.95

אכ"ש

טבלה

האזור	גודל פגרום פיניפלי במ"ר	אחוז בניה יותר בכל קומה	עס' קומות	פרויקטים במטרים קדמי צדדי אחורי	מס' אחורי
פגורים 'א	400	36% בקומה סיה 144%	3 קומות פעל קומת העמודים 4 קומות ללא עמודים	לפי החשרים	3
מבנה עור	40				
משח לבנין צבוי	כפי שמסומן בתשרים	60%	3 קומות	לפי חשרים	3

נעידה ולא מסומן בתשרים יהיה קו בנין לצד הדרך 3 מ'.

אכ/יש