

200/51

2548/2

מחוז הירושלמי
הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון גליל

תכנית בנין ערים מפורטת

מס' 7548

ל- 2N - 1/110

חסיכות היהודית לארץ ישראל - המולקה להחישבות

התוכנית לתכנון החישובות, ח.ד. 92, ירושלים

מרחב תכנון

פרק ז' : התכנית

1. המקום: 12N
2. גבול התכנית: כמוחזק בקו כחול בחשירים.
3. שם וחלוקת הפניה: "תכנית מפורטת של מושב 12N ומושב 12N"
מס' 2548/2 וחחול על כל
 השטח והכלול בגבולות כמסומן בחשירים.
 4. התשריט: התשריט בק.מ. 1: 2500 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק
 בלתי נפרד ממנה.
 5. שטח התכנית: כ- 1086 דונם.

בושים		
✓	10005	(חלקה)
X	10006	
✓	20213	
✓	20251	
X	20252	

6. יוזמי התכנית: מאכלה חיהליל הכחובת של בלבן 7, חיפה
7. עורכי התכנית: 11 - הכחובת 11 -
8. מבצעי התכנית: מאכלה חיהליל הכחובת במ' 121, חיפה
9. בעלי הקרקע: מאכלה חיהליל הכחובת במ' 121, חיפה
10. מחרת התכנית: 12N - מאכלה

- א. היחוס שטח פיתוח של המושב 12N - מאכלה
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. החלוקה רשת הדרכים לפיגיהן וסיווגן.
- ד. קביעת הזמנות בנייה שונות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושדותים
 ובניני שטח, באזורים בהם מותרת הבנייה.

ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נזק ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיחיהו את מביעי התכנית.

פרק ב' : פרוט מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרטים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוט מונחים:

החוק:

חוק התכנון והבניה חשכ"ה 19658 - על חיקונו ועל החקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת חשריטים.

התכניות:

תכנית מס' 2548/2 (כולל התשריטים וההראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

אזור:

שטח קרקע המסומן בחשריט בצבע, בקונו או במסגרת היחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה:

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

קו בנין:

קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר לתם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך:

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

תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסים רחוב, מחקנים לאספה ולכביסה וכ", גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מרגולות, מזרעות, מחקני פרסומת, מקומות לחחנות אוטובוסים וצורתם 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 הכנת תכנית בנוי לפי המסומן בחשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס:

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

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

בנין צבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

בעלים: להבדיל אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נוחץ הכנסה, או אדם המשלם חשש ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כבאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר מטנה ששכר את הנכס לכל חקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו-אז המבצע ימציאו. בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ומידות חכניות לשם דיון בחכנית בנוי או בחכנית ביצוע או בכל חכנית ממורטת במטה.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוס, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבוד פתוח כל שהיא, לא תעסה כל עבוד מיוחדת בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת המסחרים והמלולים בגבול התבנית

[illegible]

מה"כ

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

1. חברות ואימונים

לא יסמכו טום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתורים לסום חכנית פרט, לתכליות המפורטות ברשימת התכליות. לגבי האזור סבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אנו בגזע של חכמים מפורסם:

א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בסטח התכנית, לאחר שנחלאן התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור הכנון סגבולותיו יהיו כמסומן בחסריט, חוגס ותאוסר תכנית מפורטת כוללה, ואליה תצודף פרוגרסה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בחכנית זאת.

2. חו"כ, ביחס לכל סטח הכלול בגבולות החכניות, חכנית חלוקה מבוטסת על מדידת השטח.

3. תאוסרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אולם יטחים סחכתניות.

מחיצות, זאת.

4. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לכיצוע ניקוז הקרקע, סילוח הדרכים

והניסוח, הנחת קווי חשמל, מים, ביוח, סלפון וכד', ולביצוע רצונה של

הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

5. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית,

להביעות רצונה של הועדה.

6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאחרים

הגורמים לריכוז רחב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו, ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האסור לעיל רשאית הועדה להחיר במקרים מיוחדים שיש בהם, ענין ציבורי,

הקמה בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אסור התכנית המפורטת הכוללת,

בכפופות לתנאים שהיא חקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחלים הועדה על פי השוואה

לתכליות המותרות באזור הנדון.

ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע

מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבניה מגורים בלבד. במידה והועדה חאסר תכנית בנוי

לאזור זה, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.

3. אזור מבני מוע לפרטים: חלק מחלקת המתישב, סיוותר לאחר הקצאת אזור מגורים, יסמס

טעם למבנים מטיקים להחסנה כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.

4. אזור המרכז או סטח לבניני צבור:

א. הבניה מותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב

ארכיטקטוני, הכל לפי שחקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

(1) מוסדות ומשרדים מקומיים.

(2) טרונים, מטוריים ומחסנים.

(3) מוסדות בריאות, דת, חרבות וחינוך.

(4) מועדונים.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות

מטרה אחת לטניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאוסרת.

5. טחחים ציבוריים פתוחים:

(1) טחחים לגינות וגנים ציבוריים, חורסות.

(2) מגרטי ספורט ברסוח הציבור.

(3) טמחים טמורים לצורכי ניקוז.

(4) מחקנים הצדסיים למיניהם באיסוה הועדה.

6. טחחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, טרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים,

רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

לוח שיפוטיות והגבלות בניה

איזור	סמך בניה מקסימלי	מספר יח' דיור	מספר קומות	מיקום וקווי בנין
	גודל חלקת מגורים יהיה לא כולל חלק חקלאי. נטח בניה יהיה מ 2 או 2% מהחלקה כנ"ל. מכני עזר לא יעלו על 2		עד 2	מקומם של מכנים וקווי בנין יהיה כפי שמסומן בחשיריט כל ססיה חייבת האיסור מיוחד של הועדה. מכני עזר יקבעו לפי תכנית בנין אחרת.
בניני ציבור	מקומם, גודלט ויעודם יהיה כמסומן בחשיריט. מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.			
סמך מכני מסך	מקומם, גודלט ויעודם יהיה כמסומן בחשיריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.			
סמך למבני מלאכה והחסנה				
סמך ציבורי פחוח	כל בניה אטורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.			
דרכים וחנייות				
מפורט	מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.			

פרק ז': חנייות

- עד סיאור חקן חוקי, חוסדר החנייה בגבולות התכנית בהחאס לכללים ולקביעתן ולהלן:
- חיטוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל מלי רכב.
 - חיהוב ססחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וסעינה.
 - מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
 - הועדה רטאית לאשר הקלות מהחק, אט יוכח להנחת דעתה, סניתן לאזן ולמזק באיזור אחד ובמרחקים טבירים, אחרי חנייה מטולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ח"א: נסיעות 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 מלא 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. נסיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שנקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות 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 הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או למלילת דרך.

4. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה, ומשרד הבריאות.

5. מים:

הועדה תאסר תכניות פיתוח לאספקת מים מחואמות עם תכניות התשתית.

6. תאום:

ככל העניינים הנדונים בפרק זה, תואם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': שונות

אישור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

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

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

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

פיקוח על הבניה

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע הבניה, כל ססיה מהתכנית חוץ
לאיסור הועדה מחוזית לאחר שחובא לידועת ליוזם ובניה זו.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשרור הועדה המקומית,
בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

ח ח י מ ו ח

הסוכנות והועדה לביצוע
המחלקה לניהול הבניה והקרקע
מחוז הצפון

חתימה המתכנן

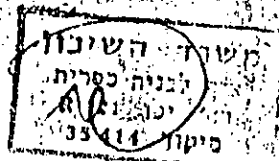
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי ש
תהיה כהואנת עם רשויות רהכנון המוסמכות.
ההיכחנו עליה אינה מקנה פל זכות לבעל התכנית
כל עוד לא הוקמה הסטה וכל עוד לא נחתם
הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

חאריך

חתימה בעל הקרקע

הסוכנות והועדה לביצוע
המחלקה לניהול הבניה והקרקע
מחוז הצפון

חתימה השר



חתימה המבצע

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז...
מרחב תכנון מקומי...
תכנית...
הועדה המחוזית בשיבתה ה...
מיום...
לחברת הנזכרת לעיל.
יושב ראש הועדה
סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז...
מרחב תכנון מקומי...
תכנית...
הועדה המחוזית בשיבתה ה...
מיום...
לחברת הנזכרת לעיל.
יושב ראש הועדה
סגן מנהל כללי לתכנון

2548
2570
90