

2003/87

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון וכניה

גליל מזרחי

\*\*\*\*\*

תוכנית תכנון והכניה מע"כ - 3738  
 הועדה המקומית לתכנון וכניה  
 יישובי הצפון  
 תכניה מס. 3738  
 הועברה לועדא המחויית לתכנון וכניה עם  
 תמלילה לסמי ויקף בתאריך 6.7.82  
 יושב ראש ועדה  
 משה תועד

תכנית בנין ערים מפורטת

מס': 3738

תכנית חלוקה מחדש לשכונת חיילים משוחררים מג'ער

1. המקום:

2. שם וחלוקת התכנית:

3. התשריט:

4. גבולות התכנית:

5. שטח התכנית:

6. יוזמי התכנית:

7. מבצעי התכנית:

8. בעלי הקרקע:

9. עורכי התכנית:

10. מסדת התכנית:

מג'ער

תכנית זו תקרא "תכנית בנין ערים מפורסת מס' .....

תכנית חלוקה מחדש לשכונות חיילים משותפים מג'ער".

התכנית תחול על השטח הכלול בגבול התכנית כמסומן

בתשריט ויקרא לתלן "התשריט".

התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו יחוזה חלק

בלחי נפרד ממנת.

כמותתם בקו כחול בתשריט

276.5 דונם כערך

חמינתל לבניה כפרית, משרד תבינוי ותיכון - חיפה

חמינתל לבניה כפרית, משרד השכון - חיפה

מינתל מקרקעי ישראל ואחרים

מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ

רח' הפלמ"ח 42, צפת,

א. תיחום שטח לפיתוח שכונת חיילים משותפים במג'ער

ב. התווית רשת דרכים חדשות וסיווגן

ג. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים

בתחום התכנית

ד. קביעת תוראות בניה, למגורי אדם, בניני מסק, מבני

ציבור ושרותים באזורים המיועדים לכך בתכנית.

ה. קביעת תוראות פיתוח לשטחים ציבוריים פתוחים

ותסדרת השימוש בהם.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים תניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש

אחרת בתכנית זו.

1. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר התכנית תשריט.
2. התכנית: תכנית מס' 3738 לשנת 1979, כולל התשריטים והחוראות.
3. אזור: שטח קרקע המסומן כתשריט בצבע או בקווקו או ע"י סימני התחמת מיוחדים כל סימן לחוד או בצרופים, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואת החוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.
4. שטח מגרש:  
שטח קרקע שנמדד וסומן בתכנית, לרבות שטח הקרקע שעליו חוקם בנין באותו המגרש.
5. שטח בנין: שטח החיסל על פני הקרקע של כל מבנה לרבות גגון, מדפסת, ומדרגות חוץ שבובה המפלס שלהם עולה על 1.40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם הבנין.
6. אחוז בניה:  
יחס בין סכום שטחי הבנין לבין שטח המגרש אשר עליו חוקם הבנין, מבוסס באחוזים.
7. מרווח קדמי: המרחק בין קו הבנין לקו הרחוב עמו הוא גובל.
8. מרווח: המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש.
9. מונחים: נוספים: המונחים הבאים הם כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה תש"ל 1970: בנין - בעלים - דרך - דירה - ועדה מקומית - ועדה מחוזית - קו בנין - קו רחוב - קומה - קומת מסד - קומת עמודים מפולשת - מרתף - מבנה משק - מבנה עזר - מקלט - המחנודס - מדרכת - תכנית - תכנית מתאר תכנית ממורטת - תכנית פרצלציה.

פרק ג': הגשת מסמכים

חיוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שיידרשו לכך לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ומירוט תכניות לשט דיון בתכנית כינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית ממורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ומירוט סכני כפי שתמצא לנכון לדרוש בבואה לחוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שחיא.

לא תעשה כל עבודת פיתוח אלא לאתר קבלת היתר כחוק.

**י: חלוקת השטחים הכלולים בגבולות התכנית:**

שטח באחוזים	שטח בדונמים	הסימון בהשריט	הקרע
10.30	28.50	חום מוחתם חום כח	סח לכניני ציבור
10.89	30.10	ירוק	סח ציבורי מתוח
21.05	56.20	אדום	דכים וחניות
57.76	159.70	כתום	גורים א'
<b>100.00</b>	<b>276.50</b>		

**ח': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית**

**תכליות ושמושים:** לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בהשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות בהשריט התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**אופן בצועה של תכנית מפורטת**

א. כוונת של הועדה יהיה לחזיר פעולות בניה כשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תאוסרנה תכניות בנין, כולל: עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שתכנית מחייבת זאת.
  2. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים לבצוע נקוד הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, חנתת קווי חשמל, מים ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונת של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
  3. נקבעו התנאים והובטחו הסדורים לישור ומלוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונת של הועדה.
  4. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים לחסדרת מקומות חניית ובמיוחד בקרבת לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולתנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה לדרוש במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת.

כללי: א. לגבי תכליות שלא תוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השואח לתכליות המותרות באזור הנדון.

ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת לחוסיף או לגרוע מתכליות המותרות עפ"י רשימת התכליות.

2. אזור מגורים א': אזור זה ישמש לבנית מגורים בלבד. במידה והועדה המקומית תאשר תכנית כינוי לאזור זה, מותר יהיה לחקים, בנוסף למבנה המגורים מבני עזר, גגון, מחסן לצירוד ומוסך פרטיים.

3. שטח לבניני ציבור

א. כללי: חבנית תותר באזור למי תכנית מפורטת זאת או לפי תכנית כינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, תכל למי שתקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. במגרשים מס' 5,4,1 יותרו השימושים הבאים: מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך

2. במגרשים מס' 2 ו-3 יותרו השימושים הבאים:

א. מוסדות ומשרדים מקומיים

ב. שרותים מסחריים ומחסנים

ג. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.

ד. מועדונים

ה. מסעדות חנויות

ו. מוסדות ומתקני ספורט

ז. שרותי תחבורה וחניות

ג. מותר יהיה לכלול בבנין אחד מספר תכליות שהמפורטות למעלה במידה ואין תן מהוות מסרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית כינוי מאושרת.

4. שטחים ציבוריים פתוחים:

באזור זה יותרו התכליות והשימושים הבאים:

א. ככרות, נסיעות וגנים ציבוריים

ב. מגרשי ומתקני משחקים ברשות הציבור

ג. שבילים להולכי רגל

ד. שטחים שמורים לצרכי ניקוז;

ה. מתקנים הנדסיים למיניהם כאישור הועדה.

5. שטחים לדרכים וחניות:

באזור זה יותר התכליות והשימושים הבאים: דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל עגלות ואופניים, חניות ברשות הציבור נסיעות ציבוריות וחניות אוטובוסים על מתקניהן.

פרט השימושים לאזורים השונים והוראות בניה:

אזור מגורים א':

א. גודל מגרש מינימלי יהיה 400 מ"ר.  
ב. לכל מגרש תותר מבנה מגורים אחד בלבד, עם אחת או שתי יחידות דיור צמודות. מבנים נוספים מותרים: מבני עזר, גגון, מחסן לציוד, מקלט ומוסך לפרטיים.

ג. שטח בניה מקסימלי יהיה 280 מ"ר או 36% מה שפחות, לא כולל מבני עזר.  
ד. הכניה תותר בשתי קומות מגורים מעל קומת מסד, קומת שרתף או קומת עמודים מפולשת שגובהה לא יעלה על 2.20 מ'. מצד חכביש העליון לא יעלה גובה הבנין על שתי קומות מעל מפלס חכביש התחתון - שתי קומות מעל קומת מסד.

ה. גובה הבנין הכללי לא יעלה על 9 מ'  
ו. מרווחים: קדמי - 5.0 מ' במגרש הגובל עם חדרך ו-4.0 מ' במגרש פנימי.  
אחורי - 4.0 מ'  
צדדי - 3.0 מ'

שטח לבניני ציבור:

מיקומם, גודלם ויעודם של המבנים ייקבע לפי תכנית בנוי מפורטת, שתוגש בנפרד ובהסכמת תועדה.

שטח ציבורי פתוח:

כל בניה אסורה, פרט למתקנים כמפורט במקום אחר בתוראות אלה.

דרכים וחניות:

כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטות במקום אחר בתוראות אלה.

כללי: עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות

דלחלן:

- א. הישוב חנייה באזור מגורים יעשה לפי מקום חניה אחד למגרש.
- ב. הישוב חניה באיזור ציבורי לפי תקני משרד התחבורה.
- ג. הישוב של מקום חניה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ד. הישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.

פרק ח': נסיעות וקירות גבול

- 1. א. תועדה 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 תכנית וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמטרה לו התודעה לפי סעיף א' אחר התוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית תועדה או חרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בתודעה, על חשבונו.

2. נסיעת עצים ושמירתם

תועדה רשאית להורות בתודעה בכתב למבצעי התכנית, לנסוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכו או בשטחים פתוחים במקומות שנקבעו על ידי תועדה ולחגן עליהם מכל נזק שעלול לחגרים להם.

3. מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי חוראות חרשות המוסמכת ובאשור תועדה המקומית בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

פרק ט': תשתית, ניקוז, תיעול, ואספקת מים

1. סביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

תועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לכצוע הנקוז הביוב ותתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד תברואות.

3. ניקוז:

תועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורטת או בקשת לבנין בית או לסלילת דרך.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות תועדה.

מוט:

הועדה תאשר תכנית סיחוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.

תאום:

ככל תעניינים הנדונים במרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פיק יז: שונות

פיקוח על תבנית: ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית הועבר לאישור הועדה המחוזית, לאחר שתובא לידיעת יוזם ועורך תכנית זו.

חמקעות:

לפי חוק התכנון ותכנית.

כנית בקרבת קוי השמל

א. תכנית בקרבת קוי השמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת השמל לישראל בע"מ  
ב. לא ינחן אישור כנית לבנין או לחלק ממנו בקרפת . קווי השמל, מעליהם או מתחת להם  
אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי משוך מהחיל החיצוני לבין חלק תבנית  
תכולט ביותר) כמפורט לחלן:

2.0 מ' מקו מתח נמוך

5.0 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו

8.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו

10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ג. אין לבנות בנינים מעל קוי השמל תת קרקעיים במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.



מילוש וסקי אדוואקט בע"מ  
**חתימת המתכנן**  
 חתימת המבצע

ישרי הצעיר והשיכון  
 לבנייה כפרית וישובים חדשי  
**חתימת הרוזם**

**חתימת בעל הקרקע**

ישרי הצעיר והשיכון  
 לבנייה כפרית וישובים חדשי  
**חתימת המבצע**

הינן לנו התנגדות עקרונית לחכמת, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
 שירות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהום  
 החכמות או לכל בעל ענין אחר בשטח החכמות כל עוד לא הוקצה השטח  
 ונתתם עמנו הסכם מתאים בחכמת, והינן חתימתנו זו באה כבטוחים  
 הסכמת כל בעל זכות בשטח ההכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לביטול  
 הוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק כוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו זכרים  
 בגין השטח הכלול בחכמות, הינן בהתחייבותנו על החכמות הכרה או ודגה  
 בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לשטחו בגלל הפרוור ע"י  
 מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
 אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן החימתנו  
 ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הצפון

תאריך: 19.4.83

מ"מ ת"מ 1983/100  
 חתימת הבעלים  
 חתימת המבצע  
 חתימת הרשמי  
 חתימת הרשמי  
 חתימת הרשמי  
 חתימת הרשמי  
 חתימת הרשמי  
 חתימת הרשמי

משרד המבחן  
מחלקת המבחן  
מס' 3738

משרד המבחן  
מחלקת המבחן  
מס' 3738

משרד המבחן  
מחלקת המבחן  
מס' 3738

מס' 3738  
4.11.82 1990

משרד המבחן

משרד המבחן  
מחלקת המבחן  
מס' 3738

משרד המבחן  
מחלקת המבחן  
מס' 3738  
4.11.82  
מס' 3738  
משרד המבחן

משרד המבחן  
מחלקת המבחן  
מס' 3738