

14

2-2192

חוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מחרזי - מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

~~25183~~ / ~~111~~
4765/2 תכנית מפורטת מס'

ל מ צ פ ה א ב י " ב

מחוז	הגליל
מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי
תכנית	מס' 4765/2
דרישה המגויסת	בשנת 1965/11/6
מחוז	הגליל
מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי
תכנית	מס' 4765/2
דרישה המגויסת	בשנת 1965/11/6
מחוז	הגליל
מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי
תכנית	מס' 4765/2
דרישה המגויסת	בשנת 1965/11/6

שר מיכאל
ארכיטקט ובונה ערים
ח ל פ ה

התכנון והבניה היהודית לא"י
ח ל ק ה להתישבות, חבל הצפון
ח ל פ ה

1. שם התכנית: - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4765/א ישוב מצפה אבי"ב. ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

2. המקום: - מרחב תכנון מחוזי - מחוז הצפון.
מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי.

3. גבולות ושטח התכנית: -
א. גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול וכוללים את הגושים וחלקות הבאים: -

גוש	חלקה	חלקי חלקה
18558	9, 14	7
18559		21, 22, 25
18582	49, 54	46, 23, 17, 55, 57

ב. שטח התכנית הינו כ 548 דונם.

4. מסמכי התכנית: -
א. הוראות הוזכנית.
ב. תשריט התכנית: -
תשריט הישוב הכולל גבולות התכנית (קו כחול) בק"מ 1:2500.

5. יזמי התכנית: - הסוכה"י לא"י המח' להתישבות חבל הצפון
משרד השיכון והבילנוי
המנהל לבניה כפרית
הכתובת: ח.ד. 50 חיפה.
הכתובת: - רח' יפו 121, חיפה

6. מבצע התכנית: - משרד הבינוי והשיכון
המנהל לבניה כפרית
הכתובת: - רח' יפו 121, חיפה
7. בעלי הקרקע: - מנהל מקרקעי ישראל
הכתובת: - ת.ד. 580, נצרת עלית.
8. עורך התכנית: - מיכאל שר
ארכיטקט ובונה ערים
הכתובת: - ת.ד. 7242, חיפה.
9. מטרת התכנית: -
- א. תכנית מפורטת לישוב מצפה אב"כ בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 לרבות תקנוניו.
- ב. ביטול תכניות מפורטות קיימות על שטח התכנית.
- ג. בטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח בעתיד.
- ד. קידום פיתוח הישוב תוך הקפדה על הגורמים הבאים:
1. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
2. תוויית רשח הדרכים למיניהן וסיווגן.
3. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם מבני ציבור ושרותים, בניני משק ומתקנים אחדים באזורים בהם מותרת הבניה.
4. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
5. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של הפיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
10. יחס לתכניות אחרות: -
- תכניות מפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בתוקפן רק במידת אי סתירה בינן לבין תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית כל שהיא שניתן לה תוקף לפני שנכנסה תוכנית זו לתוקפה ואשר לדעת הועדה המקומית לתכנון והבניה אינה מפריעה לביצוע תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לקבוע זמן מעבר של לא יותר משנתיים, בו תורשה המשכת קיום הסתירה, כחריג מתכנית זו ומכל המגבלות החלות על מבנה או שימוש חריג. בתקופת המעבר כאמור לעיל רשאית הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר שימושים ולתת היתרים, רק במידה ולא יפריעו לביצוע תכנית זו בשלמות.

11. הפקעה ורישום:-

- א. הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט מאותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות, שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון והכניה.
- ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שהם דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התיכנון והכניה תשכ"ג - 1965 ובכפופות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל. דרכים ארציות ואזוריות ירשמו ע"ש המדינה.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות.

1. כ ל י
פרוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התיכנון והכניה תשכ"ה - 1965, בתקנותיו על חיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
2. ישוב - כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשל"ח - 1958 וכמשמעותו בתקנות.
3. אזור שמושי קרקע - שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות, כללים, הנחיות או מגבלות.
4. מגרש - כל שטח קרקע המסומן בתשריט זה ע"י סימן מתאים.
5. יחידת דיור - מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, שנועדה לדעת הועדה למגורי משפחה אחת. מרפסות מהוות חלק מיחידת הדיור.
6. קומה בבנין המגורים - המרווח בין רצפה לתיקרה שאינו פחות מ-2.50 מ' ואינו עולה על 3.0 מ'. למעט קומת עמודים שהמרווח בין פני הריצוף לפני תחתית התיקרה לא יעלה על 2.20 מ'.
7. מבנה עצוב - מחסן, חדר כביסה המצורף לכית בקומת עמודים מבנה זה לא ישמש למגורים.
8. מתקנים הנדסיים - מערכות מתקנים עיליים ותח קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, טיהור שפכים, אגירת מים וקולחים וכל היוצא באלה

9. הועדה: - ועדה מקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תיכנון בו נמצאת התכנית.

10. תכנית מפורטת: - כמוגדר בחוק התיכנון והבניה תשכ"ח-1965 ותקנותיו.

11. תכנית בינוי: - חשריט המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות, מגרשים וחלקות, דרכים ואזורי שימושי קרקע וכל פיתוח בשטח, כל עצם בין קלים ובין מוצע לרכות ניצולם של כל השטחים הפנויים.

12. מהנדס: - מהנדס הועדה ו/או כל אדם שמהנדס העבור אליו בכתב סמכויותיו, כולם או מקצתן.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ו/או המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית מפורטת בשטח, לא תעשה עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק או הסכמה לביצוע שלב לפי אישור הועדה.

1. חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית.

אזור שמושי קרקע	השטח בדונמים	השטח באחוזים	סימון בתשריט
* גבול תכנית			קו כחול
* איזור מגורים א	69.2	12.6	כתום
* איזור מגורים בעמיד	70.6	12.9	צהוב כהה / אפור
* איזור מכני ציבור	18.7	3.4	חום מותחם חום כהה
* איזור מגורים מעורב	45.7	8.3	פסים אלכסוניים כתום
* איזור מלאכה	4	0.7	חום מותחם חום כהה
* איזור תעשיה	56.3	10.3	סגול
* איזור פרטי פחוח	235.5	42.9	ירוק כהיר
* דרך וחניה קיימים	48.6	8.9	חום אדמדם
* דרך וחניה מתוכננים			אדום
סה"כ	548	100	

2. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3. רשימת תכליות ושימושים

א. אזור מגורים

אזור זה מיועד לבניה יחידות חד משפחתיות על מגרש אחד. באזור זה תותר בניה מקלטיט חניות מקורות, גני משחקים לילדים וכד'.

ב. אזור מבני ציבור

באזור זה תותר בנייתם של מבנים המשרתים את הציבור. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות במדה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה. הבניה תותר לגבי כל אזור חכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט על פי חכניה העמדה שתצורף לבקשה להחר הבניה.

החאפשר בניהם של מבנים ומחקנים כמפורט בסעיף 3 א' ו- 3 ב' לעיל.

הקמת מבנים זמניים תותנה בהכנת תכנית בינוי חלקית אשר תצורף לבקשה להיתר הבניה וזאת עד אשר יוגש תכנון מפורט של האזור.

ד. אזור מלאכה

יוותרו מבנים למלאכות קלות שאינן גורמות רעש, ואינן מזהמות סביבתן, מבני עזר ואחסנה.

ה. אזור תעשייה

תותר הקמת מבני תעשייה קלה, אחסנה, בתי גידול חקלאיים ובתי גידול לחי כאשר כל תכנית בנוי תציע פתרונות שימנעו זהום אויר, מים וסביבה ע"י פסולת מוצקה.

ו. אזור פרטי פתוח

לא תותר כל בניה בשטח זה למעט המפורט בטבלת האזורים בסעיף 4 בהמשך.

ז. דרכים וחנייות

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לחחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

גובה המבנה ומספר הקומות	מיקום וקווי בניין	שטח בנייה מכסימלי, מט' מכניים לחלקה או מגרש וגודלים.	תכליות ושימושים	האזור
<p>עד 2 קומות + קומת עמודים או מסד-מרתף תת-קרקעית</p> <p>גובה נטו 2.20 מטר.</p> <p>גובה הבניין המכסימלי לא יעלה על 8.20 מטר מעל פני הקרקע השטבועה</p> <p>בנקודה הגבוהה ביותר בחצר בנין הקרקע והבניה.</p> <p><u>חנייה מקורה</u></p> <p>גובה מקסימלי של המבנה לא יעלה על 2.5 מט' מעל פני הקרקע השטבועה.</p>	<p>קו בנייה קדמי ואחורי 25.00 מ'</p> <p>קו בנייה צידי 4.00 מ'</p> <p>חנייה מקורה קו בנייה צידי 20.00 מ'</p> <p>קו בנייה קדמי 20.00 מ'</p>	<p>גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר, ככל מגרש הבנה יחידה מגוררים אחת בלבד. שטח המבנה עד 220 מ"ר כולל מרפסות, מדרגות פנימיות ומבנה עזר צמוד ומתווה חלק של מבנה המגוררים.</p> <p>בנוסף לזה נמך לכנות מבנה לחנייה בשטח עד 20 מ"ר.</p>	<p>איזור זה נועד לבנייה עבור מגוררים בלבד.</p> <p>ניתן לכנות על מגרש מבנה עזר כחלק ממבנה המגוררים בשטח עד 20 מ"ר.</p> <p>שטח המבנה יכלול בשטח הכולל של המבנה (220 מ"ר).</p> <p>תותר בנייה חנייה מקורה בשטח המגרש שלא תעלה על 20 מ"ר. הקיר הגובל בקו בניין צדדי אפס יהיה אטום.</p>	<p>אזור מגוררים בעתיד</p>
<p>מיקום קווי בניין, גובה המבנה ומספר הקומות ייקבעו במסגרת ההיכנון המפורט.</p>	<p>יוגש בעתיד לועדה היכנון פורט של האזור כולל מגרשים, כבישים ותחניות.</p>	<p>איזור זה נועד לבנייה בעתיד של מגוררים בלבד.</p>	<p>אזור מגוררים</p>	
<p>מיקום המבנים, שטח, מספר הקומות וגובה המבנים יקבעו במסגרת תכנית בנייני.</p>	<p>הבנייה באזור זה תותר ע"ש חכנית בנייני שהוגש בהסכמת הועדה המקומית.</p>	<p>1. מוסדות ומשרדים</p> <p>2. שירותי מסחר כולל אקסנה.</p> <p>3. מוסדות, בריאות, דת, תרבות ותחנון.</p> <p>4. מבני ומתקני ספורט.</p> <p>5. חניה, שטחים ירוקים וגינות, שטחים פתוחים ושפיליים להולכי רגל.</p> <p>6. מבנים עבור מלאכה ומעשיה נקיים.</p>	<p>אזור מבני ציבור וספורט</p>	

גובה המכנה ומספר הקומות	מיקום וקווי בנין	שטח בניה מכסימלי, מ'י מכניים לחלקה או מגרש וגודלם.	תכליות ושימושים	האזור
	<p>איזור מגורים בתנאים זהים לאיזור מגורים א'.</p> <p>איזור מבני ציבור ראה איזור מבני ציבור.</p>	<p>יוגש בעתיד לועדה תיכנון מפורט של האזור שיכלול חלוקה לאזורים נפרדים של מגורים, מבני ציבור ומתקני ספורט, כבישים ותחנות.</p> <p>אזור מגורים - יכלול חלוקה למגורים הכל בתנאים זהים לאזור מגורים א'.</p> <p>אזור מבני ציבור וספורט - תוגש תכנית בנין בהסכמת הועדה המקומית.</p>	<p>1. <u>מגורים</u> - לפי איזור מגורים א'.</p> <p>2. <u>אזור מבני ציבור וספורט</u> בהתאם לאיזור מרכז ומבני ציבור.</p>	<p>אזור מגורים מעורב</p>
	<p>בתנאים זהים לאיזור מגורים מעורב.</p>	<p>יכלל בעתיד במסגרת תיכנון מפורט של איזור מגורים מעורב שיזוגש לועדה.</p>	<p>1. מבנים למלאכה ואחסנה קלים.</p> <p>2. בעתיד יצורף איזור זה לאזור מגורים מעורב בכל המשתמע מכך.</p>	<p>אזור מלאכה</p>
		<p>יוגש בעתיד לועדה תיכנון ומפורט של האזור כולל מגרשים כבשזים ותחנות.</p>	<p>1. מבני תעשייה 2. מבני אחסנה. 3. בתו גידול חקלאיים. 4. בתו גידול לחי.</p>	<p>אזור תעשייה</p>

<p>גובה המבנה ומספר הקומות</p>	<p>מיקום וקווי בניין</p>	<p>שטח בניה מכסימלי, מסי מכניים לחלקה או מגרש וגודלם.</p>	<p>תכליות ושימושים</p>	<p>האזור</p>
<p>כל בניה אסורה פרט למתקנים הנדסאים למיניניהם באישור הועדה, מקלטים, שטחים, שמורים לצרכי ניקוד, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט, ומשחקים ברשות הציבור, שבילים לחולכי רגל, שטחים לאגירת ואגנים ציבוריים וחורשות.</p>				
<p>דרכים כמסומן במשריט ברוחב מוכרז 16 מ'.</p> <p>חניה לכתים לאורך הכביש כאשר הכביש יחוננו ע"י מסלול נפרד לחניה כך שיוכסח מקום חניה אחד לפחות, לכל יחידת דיור.</p>				
<p>כ ל ל י</p> <p>לאבי שמושים שאינם נזכרים במפורש בטבלת שימושים ומגבלות תהיה הועדה רשאית לאשרן על סמך השוואה בינם לבין השימושים מופיעים בכל אזור ואזור.</p>				

החניה חוסדר בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

1. הישוב של מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 1/2 דירה בגודל מעל 120 מ"ר.
2. הישוב של מקום חניה אחד לכל 3/4 דירה בשטח של 90 - 120 מ"ר.
3. שטחי חניה מינימליים במרכז הציבורי יחושבו ע"פי המפתח הבא:
 - א. לכל 40 מ"ר שטח רצפה של מוסדות ומשרדים מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ב. לכל 20 מ"ר רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים, מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ג. לכל 1/2 חדר של רופא, אחות, מקום חניה אחד של רכב פרטי.
 - ד. מקום חניה לאמבולנס בקרבת המרפאה.
 - ה. לכל 400 מ"ר שטח רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים מקום חניה אחד למשאית.
4. שטחי חניה מינימליים ביזור העשייה ומלאכה יחושבו ע"פי המפתח הבא:
 - א. לכל 70 מ"ר שטח רצפה מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ב. לכל 300 מ"ר רצפה מקום חניה אחד למשאית.
5. חשוב שטחים לחניה אינו כולל סדורי פריקה וטעינה.

פרק ו': פיקוח על החניה

הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית לאחר שתקבל הסכמה ועדת התכנון של הישוב. כל סטייה מהתכנית חועבר מועדת התכנון של הישוב לועדה המקומית ובמדה הצורך יועבר הנושא לאישור הועדה המחוזית.

כל האמור לעיל מוחנה בהבאת הנושא לידיעה יוזם תכנית זו.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב וחיפוי:

הועדה רשאית לחייב המבצעים ו/או היזמים להקצות קרקע למעבר מי גשמים או מי ביוב, אין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודות פרט לעבודות לביצוע ניקוז, חיפוי וביוב.

2. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כותנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז של אותה הקרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או הקשה לבנין בית או סלילת כביש.

3. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישת הועדה ובהסכמת משרד הבריאות.

4. מים:

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית לפי דרישת המוסדות המוסמכים.

5. תאום:

בכל העניינים הנידונים בפרק זה תחאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

6. חשמל:

6.1 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל

(6.8.1.1) לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קו חשמל עילי, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	המרחק לחלק הקרוב ביותר במטרים
קו מתח נמוך	2.00 מ'
קו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מ'
קו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

6.2 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל תת קרקעיים

(6.8.1.2) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מהכבלים האלו ואין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

7. מקלטים:-

המקלטים יבנו לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישורה. כמקלטים ציבוריים משותפים למספר יחידות דיור על שטח המוגדר כאיזור פרטי פתוח ו/או לסרוגין כמקלט דירתי הצמוד ליח' דיור לפי בחירת מבצעי התכנית ובהסכמת המתישבים.

פרק ח' - נטיעות וקירות גבול

1. סלוק מפגעים:

1.1 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.

1.2 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 חשבונו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:-

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

הסוכנות המנדטית לארץ ישראל
המחלקה להתיישבות הקליטים
מזרח תל אביב המשק
הדפוס 1951
חתימת הירוזם

חתימת בעלי קרקע

סניף מבצעי והשיכון
לכנייה
דירת 111
חתימת מבצעי התכנית

מיכאל שן
ארכיטקט ובונה צרים
חתימת המחכנך

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחה 323
 מרחש מכנון מקומי
 תכנית 4765
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 1/11/84
 מיום 1.2.84 החליטה להסיר את
 התכנית והסודות לעיל.
 סגן מנהל מל"ל לתכנון יושב ראש הוועדה

תכנית 4765
 3123
 1342