

ה' 3701 מחוז

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
למרחב תכנון השטח האדמיניסטרטיבי

תכנית בנין ערים מפורטת
מס' _____

ל- שכניה

מס' ת"ק וצ"ב הקו"מ 44/77
מס' ת"ק וצ"ב הקו"מ 3068/א

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתישבות

האגף לתכנון התישבותי, ת.ד. 92, ירושלים

מחוז ירושלים
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
למרחב תכנון המחוזי המחוזי המחוזי

תכנית בנין ערים מפורטת
מס'

ל- שכניה

44/77 מס' ת.ת. ארבע מאות
מס' מאות - 3068/2

מסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להחשבות

האגף לתכנון החשבונות, ת.ד. 92, ירושלים

פרק א' - החכנית

1. המקום כפר תלמה שבעה
2. גבול החכנית במרחק קו כחול בהשריט.
3. שם וחלות הקניין "חכנית מעורבת של מושב כפר תלמה שבעה"
מס' 20/77 החל מ-1977 וחחול על כל
השטח הכלול בגבולות כמסומן בהשריט.
4. החשבים החשבים בק.מ. 1000: 1 המצורף לחכנית זאת יהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.
5. שטח החכנית כ- 300 דונם.

גושים	17678	17677	17675
חלקה			

6. יוזמי החכנית משרד השיכון אגף החכוכה יפ"י 121
למנהל ביהמ"ד חיפה
7. עורכי החכנית הסוכנות ליהודים הערבים החכוכה יפ"י 121
חיפה - בצמח חיפה
8. מבצעי החכנית משרד השיכון אגף החכוכה יפ"י 121
למנהל ביהמ"ד חיפה
9. בעלי חשק מנהל מקרקעי יפ"י החכוכה יפ"י 121
חיפה

פרק ב' - החכנות

- א. חיחום שטח מיתוח של המושב
- ב. קביעת אזוריט ועבודות קרקע לשימושים שונים בחחום החכנית.
- ג. חחויית רשח חדרכים למיגיתן ומיווגן.
- ד. קביעת חחיות בנייה שווח המסדירות אח מגורי אדם, מבני ציבור ושרוחים
ובניני מוסק, באזוריט בהם מותרת הבנייה.

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

ו. קביעת הנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, סיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' : פרוט מונחים והגדרות

1. כללי:

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

2. הגדרות ופרוט מונחים:

החוק:

חוק התכנון והבניה חשכ"ה 19658 - על תיקוניו ועל התקנות סנקציו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת חשמיים.

התכניות:

תכנית מס' _____ 1977 (כולל החשמיים וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון ב' נמצאת התכנית.

אזור:

שטח קרקע המסומן בחשמיים בצבע, בקונו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציון את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאוחו אזור ואת ההוראות סנקציו 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 להם לא יבנום 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 הבניינים, מידוחים, מספר קומותיהם גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, החווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חחכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון קווי גיקו, קווי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאספה ולכבוסה וכ", גדרות וקירות חומכים, ספסלים, פרגולות, מזרעות, מחקני פרסומה, 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 חבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בנוי לפי המסומן בחשמיים, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס:

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

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בנין צבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

עליות לרכוש אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילן היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובק שאינו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגנת מסמכים

חיוזם ו-או המבצע ימציאן בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט חכניות לשם דיון בחכנית בנוי או בחכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בטטה. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא, לא תעשה כל עבודה פתוחה בטטה אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת המסות והגולות בגבול החכנית

שטח בדונמים	באחוזים	אזור מגורים
106	35.3	מרכז או שטח לבנוני צבור
22	7.3	שטח למבני מסק לפרטים
		שטח למבני מסק לרבים
6	2.0	שטח למבני מלאכה והחשבה
26	8.7	שטח ספורט
124	41.3	שטח ציבורי פתוח
16	5.4	דרכים, שבילים וחניות
300	100	

סה"כ

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע החכנית

1. תכליות ושקטות
לא תשמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחסרים לשום חכנית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן בצועה של חכנית מפורטת:
א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח החכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל אזור חכנון סגבולותיו יהיו כמסומן בחסרים, תוגש ותאושר חכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בחכנית זאת.
2. חובן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות החכנית, חכנית חלוקה מבוססת על מדידת חשמה.

החזית 4 המסלול (כביש הסליל)
מתחיל 65

מיקום וקווי בנין	מספר יח' דיור	מספר קומות	שטח בניה מקסימלי	א י ז ר
קוי הבנין למבני מגורים בגבולות הצדדים והאחורי 4 מ' קוי בנין למבני מסק - 2 מ' מגבולות הקדומים בו מותרת בנייתם. כל פסיה חייבת באיסור מיוחד של הועדה.	1 עד 2		גודל חלקה מגורים יהיה לא $529 \frac{1}{2}$ מ' כולל חלק קלאי שטח בניה יהיה $200 \frac{1}{2}$ מ' או 38% מחלקה כנ"ל.	
מקומם, גודלם ויעודם באשור הועדה המקומית להכנון ובניה				בנינו ציבור
הבניה הנוצעת בהחלטת קוי הבנין בשטחים הפתוחים לכך. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.				שטח מבני מסק
מקומם ומס. הקומות באשור הועדה המקומית להכנון ובניה.				שטח למבני מלאכה בהתאמה לתע"ה נ"ל
כל בניה אסורה פרט למחקנים לאספקת מים וחשמל, סלוק ביוב וניקוז				שטח ציבורי פתוח
				דרכים וחניוניות
כל בניה אסורה פרט למחקני ספורט, מחקנים לאספקת מים וחשמל, סלוק ביוב וניקוז				ספורט

פרק ד' חנינות

- עד שיאושר תקן חוקי, חוסדר החנינה בגבולות החכניה בהחלט כללים ולקביעות דלהין:
- חשוב של מקום חנינה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
 - חשוב שטחים לחנינה אינו כולל מידורי פריקה ושעונה.
 - מקרים מוציאים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
 - הועדה תשאיר לאשר הקלות מהחוק, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אחרי חנינה משולבים, המצילים הבדלי זמן או עונה.

3. תאוסרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אולם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגיסות, הנחת קווי חשמל, מים, ביות, טלפון וכד', לשביעות 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 חניה ובמיוחד בקרבה לאחריים הגורמים לריכוז רחב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להחיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית ממורטת מצומצמת, אף לפני אסור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא חקבע להקמתם, ובלבד שתנחן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי חסונאה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית ממורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
2. אזור מגורים אזור זה נועד לבניה מגורים בלבד. במידה והועדה תאסר תכנית בנוי לאזור זה, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.
3. אזור מבני מועד לפרטים חלק מחלקת המתישב, סינור לאחר הקצאת אזור מגורים, יטמס סטח למבנים מסקיים להחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.
4. אזור הפרגז או סטח לבניני צבור א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית ממורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.
- ב. תכליות ושימושים
 - (1) מוסדות ומשרדים מקומיים.
 - (2) שרותים מטחריים ומחסנים.
 - (3) מוסדות בריאות, דח, תרבות וחינוך.
 - (4) מועדונים.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות ממרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאוסרת.
5. שטחים ציבוריים מיוחדים
 - (1) שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
 - (2) מגרש ספורט ברשות הציבור.
 - (3) שטחים ממורים לצורכי ניקוז.
 - (4) מקומות הנדסיים למיניהם באיסור הועדה.
6. שטחים לדרכים דרכים ציבוריות כולל מדרכות, סדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לחחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

פרק ח"ו: נסיעות וקירות גבול

1. א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, לחקוק 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 מסוכן סיכון למשתמשים בדרך.
ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' את ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם.

2. נסיעת עצים ושמירתם

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

פרק ט"ו: תשתית, ניקוז, חיעול ואספקת מים

1. קביעת סטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב וחיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין לחקוק על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב, וחיעול.

2. שמירה על הבריאות

ובוצעו חסדורים חדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

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

4. ביוב:

כל בנין במטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה, ובהם כלל משרד הבריאות.

5. מיתן

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מחומות עם תכניות התשתית.

6. תאומן

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י"ו: שונות

6.8.1.1. הגבלות בניה לאורך קו חשמל

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

המרחק לחלק הקרוב ביותר במטרים

2.00 מ'

5.00 מ'

9.5 מ'

מ"מ ו' חשמל

קו מחת נסוך

קו מחת גבוה עד 22 ק"ו

קו מחת עליון 110-150 ק"ו

6.8.1.2. הגבלות בניה לאורך קו חשמל תת קרקעיים

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

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע החכניה, כל ססיה מהחכניה תועבר
לאיטור הועדה המחוזית לאחר שחובא לידיעת יוזם חכניה זו

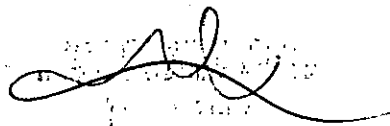
מקלטים:

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

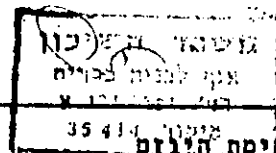
הפקעות מקרקעין:

הפקעות מקרקעין חבוצענה על פי חוק החכנון והבניה, חשכ"ח 1965.

ח ת י ס ו ת



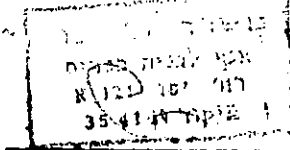
חתימת המחכנן



הסוכנות הירוקה
המחלקה לתכנון חקלאית
מדור תכנון המשק
חבל הצפון

מחלקת תכנון
מחלקת תכנון
3711

חתימת בעל הקרקע



חתימת המכצע

משרד הכווים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי העיר האדומה

תכנית א.א.א.א. מס' 3068

הועדה המחוזית בשיבתה ה 5/79

מיום 22.5.79 החליטה לתת תוקף לתכנית אומכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי העיר האדומה

תכנית א.א.א.א. מס' 3068

הועדה המחוזית בשיבתה ה 15/79

מיום 26.12.79 החליטה להפקיד את התכנית אומכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תביית מס' 3068 ארשט לעתן וזקק גילקס

התאריך 10.10.79 מס' 2570 זמור 90