

4057

מחוז הצפון

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי - גליל-עליון.

חוכנית בנין ערים מפורסת

מס' 3487

למשטר-הירדן.

\*\*\*\*\*

הסוכנות היהודית לארץ-ישראל - המחלקה לתתישבות

האגף לתכנון תתישבותי, חבל - הגליל, צפת.

82 יולי

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז... צפת  
 מרחב תכנון מקומי... הגליל הצפוני  
 חבנית... מס' 3487  
 הועדה המחוזית בשיבתה ה... 3/80  
 מיום... 25.2.80 החליטה להפקיד את  
 התכנית והמפרט לעיל.  
 סגן מנהל כלל לתכנון  
 יושב ראש הוועדה

תכנית מס' 3487  
 מועדון לתוכנית בולטת  
 מועדון מס' 2941 מס' 7.7.83 מס' 2384

שרחב תכנון מקומי - גליל-עליון.

פרק א' - התוכנית.

1. המקום:

מסגר-הירדן.

2. גבול התוכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

3. שם וחלות התוכנית:

תוכנית מפורסת מס' 3487 של מוטב מסגר - הירדן, תוכנית זו מתווה חיקון וכפופה לתכנית בנין ערים מס' 130 שקבלה תוקף ביום 5.6.52 וגבולות תכנית זו יקבעו לגבי התוכנית של מוטב מסגר - הירדן.

4. התשריט:

התשריט בק"מ 1:1000 תמצורף לתוכנית זאת יחווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התוכנית:

כ - 735 דונם.

13832	13840	13828	גרשים
	1.2		חלקות
13,12,6,5 .17,15,14	3	7	חלקי חלקות

6. ירזמי התוכנית:

תוכניות היחודית, רח' הפלמ"ח, צפת.

7. מבצעי התוכנית:

משרד הבינוי והשכון, מנהל לבניה כפרית וישובים חדשים, מחוז הגליל, צפת.

8. עורכי התוכנית:

תרצה לסקס - אדריכלית, ת.ד. 21, ראש-פינה.

9. בעלי חשיקע:

מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל.

10. מטרות התוכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח של מושב מישמר-הירדן.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשמושים שונים בחחום התוכנית.
- ג. התווית רשת חדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שווה המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים ובניני משק, באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהכדרת השינוש בשטחי ציבוריים אחרים.

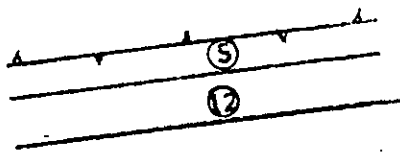
11. באור ציבני התכנית:

הציון

- גבול התוכנית
- גבול גוש
- גבול חלקה רשומה ומספרה (לבסול)
- גבול חלקה מוצעת ומספרה
- מספר דרך
- קו בנין
- רחב דרך
- אזור למגורים
- אזור מגורים מיוחד
- אזור חקלאי
- אזור למבני ציבור
- אזור למבני משק משוחפים
- אזור למלאכה ותעשייה זעירה
- אזור ספורט
- שטח פתוח צבורי
- שטח פתוח פרטי
- דרך מוצעת
- דרך קיימת
- דרך קיימת לבסול

חטמון בחשרים

קו כחול



כתום

- כתום מותחם בכתום כהה.
- מפוספס באלכסון בירוק
- חום בהיר, מותחם בחום כהה.
- חום מותחם בירוק.
- סגול מותחם בסגול כהה.
- ירוק מותחם בחום כהה.
- ירוק.
- ירוק מותחם בירוק כהה.
- אדום
- חום
- פסים אדומים באלכסון.

תפקעות לצרכי ציבור:

תשסחים המיועדים לצרכי ציבור יופקו על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק  
התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות:

1. כללי:

פרוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו  
במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו  
ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר  
הכנת תשריטים.

התוכנית:

תוכנית מס' 3487 \_\_\_\_\_ 1978 (כולל התשריטים והחו

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנו  
בו נמצאת הווכנית.

אזור:

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגר  
תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם וכין  
בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש תמותר בק  
ובבנינים שבאותו אזור ואת התוראות שנקבעו לכך  
תוכנית זו.

תוכנית חלוקה:

תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר,  
מבוססת על תוכנית מפורטת, מאושרת בחוק.

קו בנין:

קו לאורך התחזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מע  
להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוי  
במפורש אחרת בתוכנית.

קו דרך:

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

תוכנית בינוי:

מבוססת על תוכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכולל  
העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובה  
הכללי, הגישות אל הבנינים, החווית דרכים בשטח  
התוכנית ורוחבם, החכי הדרכים ומפלטיהם הכללים,  
סימון שטחי החניה, ירק, טוגי נטיעות וכללים  
לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי גיקוז, קווי  
השמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפת ולכביסה וכד',  
גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מרגולות, מזרקו  
מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתן  
וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב  
המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם לחיקף התכנו  
ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה  
בשטח עליו חלה חובת הכנת תוכנית בינוי לפי  
המסומן בהשריט, אלא בהתאם לתוכנית בינוי, לאחו  
שתוכן ותאושר.

מתנדט: מתנדט הועדה וכל אדם שהמתנדט העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

בנין: כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דרך: כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בניני צבור: כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס או שהיה מקבלה אילו היה נותן חכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא תבעל חרשום ובין שאיננו הבעל חרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופת שהיא.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו ככל עת שיידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תוכניות לשם דיון בתוכנית בינו או בתוכנית בצוע או בכל תוכנית מפורטת בשטח.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית

באחוזים	שטח התוכנית	
25.1	184.5	אזור מגורים
1.1	8.3	אזור מגורים מיוחד
52.7	387.2	אזור תעסוקתי
2.7	20.0	אזור למבני צבורי ✓
0.7	4.8	אזור למבני משק משותפים ✓
1.3	9.6	אזור מלאכה ותעשייה זעירה ✓
3.2	23.5	אזור לספורט
0.4	3.3	שטח פרטי פתוח
0.2	1.3	שטח ציבורי פתוח ✓
12.6	92.5	דרכים וחניות
100.0%	735.0 דונם	סה"כ

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית:

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור תמסומן בתשריט לנום תכלית פרט לרשימת התכליות המותרות להלן באיזור בן נמצאים קרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בטטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש ותאושר תוכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתוכנית הזו.

2. פ. תוכן, ביחט לכל שטח הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח.

3. תאושרנה תוכניות בינוי, כולל עיצור ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שתוכנית מחייבת זאת.

4. ייקבעו התנאים ויבטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, סלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

5. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה.

6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בטביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי,

הקמת בנינים לפי תוכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התוכנית המפורטת

הכוללת, בכפיפות לתנאי שהיא תקבע לחקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית

פרק ו' - רשימת תכליות ושימושים.

1- איזור מגורים ואיזור מגורים מיוחד:

כאיזור זה הותר בנית מגורים במסגרת קוי תכנין חמצויינים בלוח השימושים והגבלות הבנייה שלהן. במסגרת קוי תכנין תאלו תותר גם בנית מבני עזר כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.

3. איזור למוסד צבורי: כאיזור זה יותרו לבניה: שירותים מסחריים ומחסנים.

4. שטח למוסדות ציבורי: באיזור זה יותרו לבניה:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.

3. מועדונים

4. שדות מסחר ליישוב.

5. שטחים צבוריים פתוחים: באיזור זה יותרו השימושים הבאים:

1. שטחים לגינוח וגנים ציבוריים, חורשה.

2. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

3. מתקנים הנדסיים למיניהם.

4. דרכים להולכי רגל.

6. שטחים פרטיים פתוחים: באיזור זה תותר בניה מקלט צבורי בלבד.

7. אזור מבני משק: באזור זה יותר לבנות מבני משק משותפים לפי הצורך.

8. אזור מלאכה ותעשייה זעירה: באזור זה תותר בניה מפעלי מלאכה ותעשייה זעירה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.

9. אזור ספורט: באיזור זה תותר בניה מגרש ספורט ומבני ספורט לשמוש הציבור.

10. שטחים לדרכים: דרכים ציבוריות כולל מדרכות, טדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות צבוריות לאורך הדרכים.

לוח שימושים והגבלות בניה.

איזור	שטח בניה מכסימלי	קוי בנין	
		קדמי	אחורי
מגורים	20% שטחי רצפה בקומת או 2	5 מ'	5 מ'
מגורים מיוחד	20% בשחי קומות	5 מ'	5 מ'
מבני מוסד צבורי	30%	5 מ'	5 מ'
אזור משק עזר	100% בקומת אחת		
מבני משק	100%		
מלאכה ותעשייה	30%	5 מ'	5 מ'
אזור ספורט	1,000 מ"ר במבנה אחר		

פרק ז' - נטיעות וקירות גבול:

1. סלוק מפגעים:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית 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 בנשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבטל את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

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

פרק ז"י - השתיית, ניקוז, תעול ואספקת מים והשמל.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב והתיקול:  
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקיט על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיקול.

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.

4. מים:

הועדה תאשר תוכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תוכנית ההשתיה.

5. איטור בניה מתחת לקוי השמל או בקרבתם:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי השמל עיליים, בקרבה קוי השמל עיליים, בקרבת קוי השמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי השמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.



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

תעודת אישור  
התקנת אמצעי היעדרת חשמל  
מספר תעודת אישור: 2 מ' מכבלים אלו,  
התקנת אמצעי היעדרת חשמל  
התקנת אמצעי היעדרת חשמל

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע ההתקנות, כל פטירה מתוכננת מעבר  
לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם התוכנית זו.

חתימה:

הסוכנות היהודית  
המחלקה לתעודות  
התעודות

חתימת התכנון:

הסוכנות היהודית  
המחלקה לתעודות  
התעודות

חתימת היוזם:

חתימת המבצע:

חתימת בעל הקרקע:

התעודות

מדינת ישראל  
משרד המבחן  
מס' 3487

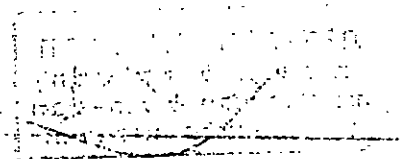
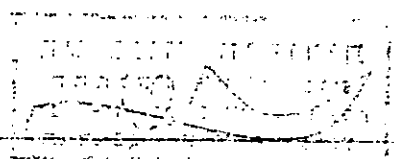
**חוק בניה 1935**  
 מועצה אזורית הגליל העליון  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 חכמה 2000  
 הועברה לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה  
 עם הכללה להפקדה  
 15 OCT 1965  
 בתאריך  
 יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מחוזית לתכנון ולבניה  
מס' 3487

מס' 3487

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מחוזית לתכנון ולבניה  
מס' 3487

מס' 3487



**משרד הפנים**  
**חוק תכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
 מחוז 3487  
 מרחב תכנון מקומי 3487  
 חכמת 3487  
 הועדה המחוזית ביישובתה ה-2/1/84  
 מיום החליטה להחליט לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל.  
 יושב ראש הועדה סגן מנהל כללי לתכנון

מס' 3487  
 מס' 3091  
 מס' 3088