

17

2 - 2683

הסוכנות היהודית לארץ-ישראל  
המחלקה להתישבות חקלאית  
חבל - הגליל

מחוז הצפון  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
למרחב תכנון מרום - הגליל

תכנית מס' 5746. המחווה שינוי  
לתכנית בנין ערים מפורטת  
מס' 3945 (האלפיק) לכרס-בן-זמרה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"מרום הגליל"  
תכנית מס' 5746 - אפ"מ  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
החלצה להפקדה בתאריך 4.4.86  
יושבת ראש הועדה  
מנהל הועדה

פרק א' - התוכנית

1. המקום: כרם - בן - זמרה
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט
3. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת של מושב כרם-בן-זמרה מס' 1986..... המהווה שינוי לתכנית מס' 3945 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
4. התשריט: התשריט בק"מ 1:1000 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התוכנית: כ- 628 דונם, גושים: 14264 , 14266 , 14267 , 14268
6. יורזמי התוכנית: הסוכנות היהודית, רחוב הפלמ"ח צפת, חבל-הגליל
7. עורכי התוכנית: - " -
8. מבצעי התוכנית: המנהל לבניה כפרית, משרד-השיכון, רח' ירושלים, צפת
9. מטרת התוכנית:
  - א. תיחוס שטח פיתוח של המושב כרם-בן-זמרה
  - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
  - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
  - ד. קביעת הוראות בנייה ומרחקים המסדירים את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים ובניני משק, באזורים בהם מותרת הבנייה.
  - ה. קביעת הוראות לטפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.
  - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

1. כללי

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

2. הגדרות ופרוש מונחים

החוק:

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

התכנית:

שינוי לתכנית מס' 3945 - 1986 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

אזור:

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקור או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה:

תכנית לחלוקת 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 יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת מהתכנית.

קו דרך:

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

תכנית בנוי:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלטיהם הכללים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לטפוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות 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 בינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאשר.

מהנדס:

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

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לוועדה המקומית ולועדה מחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תוכניות לשם דיון בתכנית בניני או בתוכנית ביצוע או בכל תוכנית מפורטת בשטח. כמו כן, יכולה הועדה המקומית לדרוש בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודה בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית

נאחוזים	שטח בדונמים	סימון בתשריט	
24.3	152.5	כתום	אזור מגורים
7.7	48.3	חום מותחט בחום כהה	שטח לבניני ציבור
29.8	187.0	פסים ירוקים	שטח לבניני משק הקלאיים
2.5	16.0	כתום מותחט בחום	שטח למוסד
0.6	4.0	חום מותחט בירוק	שטח למבני משק משותפים
17.9	112.2	ירוק	שטח פרטי פתוח
12.1	76.0	חום	דרכים קיימות
4.3	27.0	אדום	דרכים מוצעות
0.8	5.0	צהוב משובץ קווים אלכסוניים מצולבים בירוק.	בית קברות
100.0%	628.0 ד'		סה"כ

פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תכליות ושימושים

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

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש ותאושר תוכנית מפורטת שתוגש בנפרד לוועדה או עלפי המסומן בתשריט.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהנ"ל

3. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישוב ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.

4. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו' - רשימת תכליות ושימושים

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט 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 שת תכליות.

2. איזור מגורים:

אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד. במידה והועדה תאשר תכנית בינוי לאזור זה תותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.

3. אזור מבני משק חקלאיים

חלק מחלקת המתישב שיותר לאחר הקצאת אזור מגורים, ישמש שטח למבנים משקיים להחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.

4. אזור המרכז או שטח לבניני צבור:

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. שרותים מסחריים ומחסניים.
3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
4. מועדוניים.

ג. מותר לכל בנין אחד, מספר תכליות מהפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

5. שטחים פרטיים פתוחים

1. שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
2. מגרשי ספורט ברשות הצבור.
3. שטחים שמונים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

6. שטחים לדרכים:

דרכים צבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחובות לתחנות אוטובוסים, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים.

לוח שימושים והגבלות בניה:

מיקום קווי בנין	מספר קומות	מספר היחידות	שטח בניה מקסימלי לכל היח' בחלקה או ש' דרכים	איזור
א. מרוח קדמי כמסומן בתשריט ב. מרוח צודי - 4 מ' מקו הגבול. ג. מרוח אחורי - 3 מטר. ד. מרווח בין שני מעצנים בחלקה 6 מ'	עד 2 קומות בגובה של 7.5 מ' מהקרקע	2 יחידות	300 מ"ר בשתי יחידות דיור וכן מותר להקים מחסן ו/או מוסך לפרטיים	<u>מגורים א'</u>
כנ"ל חוץ מסעיף ג'.	עד 2	לא מוגבל	לפי תוכנית מפורטת באזור הועדה המקומית	<u>בניני ציבור</u>
10 מ' מרוח בין מבנה למבנה.	עד 2	כנ"ל	כנ"ל	<u>מבני משק</u>
		כנ"ל	לפי המסומן בתשריט פרטיות - בתור חלקה מגורים באיזור הועדה המקומית צבורית - כגון צרכניה באזור הועדה המקומית	<u>דרכים</u>

איזור בית העלמין כפרף להוראות חמ"א 19

פרק ז' - חניות:

החניה תהיה על פי חקן החניה הקיים.

פרק ח' - נטיעות וקירוח גבול:

סילוק מפגעים

הועדה רשאית בהודעה למבצעי החכניה, להקים קירוח גבול או מחסומים בגבולות עם דרכים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קווי הבניה וקו ודרך שעלול להיות בו משום סיכון למשחמשים בדרך.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית לחורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר  
חיה לאורכזן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות אשר נקבעו על ידי הועדה ולהגן  
עליהם מכל הזק שעלול להגרם להם.

3. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, באישור משרד הבריאות

4. מיט:

הועדה תאפשר תכניות פיתוח לאספקת מיט מתואמות עם תכניות התשתית.

5. תאום:

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

פרק י' - שונות

אסורי בניה מתחת לקרוי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקרוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו  
במרחק שהוא קטן מ- 5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו  
חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ- 3 מ', אם הקו הוא של מתח  
גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ- 2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התוכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור  
לאשור הועדה המחוזית לאחר שהובאה לידיעת יוזם תוכנית זו.

מקלטים:

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

הפקעות:

הפקעות תבוצענה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

עתיקות:

- א. אתר העתיקות שמסומן בתשריט הינדו אתר עתיקות טוגן ומוכרז לפי חוק העתיקות.
- ב. כל פעולה בשטח העתיקות הנ"ל לא תבוצע בלי אשור אגף העתיקות והמוזיאונים של  
משרד-החינוך והתרבות.

הטענות והערות  
המועצה ל  
המסכתנין ל- הגליל  
ת.ד. 70951-9 טלפון 9-70951

חתימת

הסוכנות היהודית  
המחלקה העתיקות  
חתימת היוזם ל- הגליל  
ת.ד. 70951-9 טלפון 9-70951

מוסד הפיקוח על יצוא  
 חמ"ל תשכ"ה-1965  
 אישור היצוא מס. 5746  
 הוציא והתחייב להכניח ולבנות החליטה  
 ביום 20/11/65 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הוועדה המקצועית: [Signature]  
 סמנכ"ל תכנון: [Signature]

הודעה על אישור תכנית מס. 5746  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_