

22963



מחוז הרצון

הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב הכנון 'שגל' א"פ

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 2277

ל- קבו"א גבולות 64

חוק לתכנון ובניה 1965	
ועדה מייעצת לבניה ולתכנון ערים	
י"ד ע"מ ל"ב	
מס' דוח הדושה מס'	2277
תאריך מיס	9.5.76
ד"ר יעקב רובינשטיין	
נ"ט ויסרצה	
ראש שירות המבוא	
י"שכ ראש הועדה	סהודס

המחלקה הטכנית של קבו"א השומר הצעיר בע"מ

רח" אבן גבירול 30 ת"א

- 1. שם וחלוח : חכנית זו חיקרא "חכנית מפורטה של קבוץ אבנור 64 מס' 2211 לשנה 1977 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות החכנית כמסומן בחשריט.
- 2. החשריט : החשריט בק.מ. 1:1000 יהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו בכל העניינים הכלולים בחקנון ובחשריט.
- 3. גבול החוכנית : כמותחם בקו כחול בחשריט.
- 4. המקום : מחוז הצפון, נפה צפת מרחב חכנון מקומי צפת א'ס.
- 5. שטח החכנית : כ- 310.0 דונם.
- 6. יזום החכנית : קב"ל אבנור 64.
- 7. עורך החוכנית : בנימין טאנאי, קב"ל השנה"3.
- 8. בעל הקרקע : מנחם ותיקני, ישאל.
- 9. המצע : _____.
- 10. מטרת החוכנית : א. חיחום שטח פיתוח של קבוץ אבנור 64
 ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום החכנית.
 ג. החווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 ד. קביעה הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באיזורים בהם מותרת הבנייה.
 ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי החכנית.

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 וחקנות התכנון והבניה 1970.
 כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובחקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתוכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 על חיקוניו, לרבות החקנות בדבר הכנת חשויים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון זו נמצאת התכנית.
3. אזור : שטח קרקע כמסומן בחשויים בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.
5. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, החווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיחווהו הכללי של השטח.
 לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בחשויים אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שחוכן ותאושר.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.
10. בנייני צבור : כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.
11. הפקעות : ההפקעות חבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965.

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת תכליות

1. תכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשרים לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

ה ת כ ל י ו ת

- אזור מגורים : אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.

- שטח לבניני צבור : א. הבניה חוחר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. מוסדות ומשרדים מקומיים.
שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, דת, חרבות וחינוך. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

- אזור מלאכה : אזור למכונות הקלאיות, בחי מלאכה וענפי עזר.

- אזור תעשיה : כל מפעלי תעשיה כולל מבני עזר.

שטחים לגינות, גנים וחורשות.

מגרשי ספורט ומשחקים.

שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

מחקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים

להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנונו אוטובוסים,

נסיעות לאורך הדרכים.

טבלת ההגבלות לאזורים

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יח' דיור ומספר קומות	מיקום הבניינים, קווי בניין ומרווחים בין הבניינים
מגורים	בהתאם לחישוב נטו של שטח אזור המגורים תהיה הצפיפות <u>5.0</u> יהידות לדונם	כמסומן בחשריט בכל מבנה ומבנה	מקומם של הבניינים, קווי בניין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בחשריט או למי תכנית בנוי מיוחדת
בנייני צבור	מקומם, גודלים וייעודם יהיה כמסומן בחשריט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.		
שטח מבני משק ושרותים חקלאיים	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בחשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.		
שטח למבני מלאכה והחסנה			
שטח פרטי פתוח			
דרכים וחניות			
ספורט ומשחקים			
		מחקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.	כל בניה אסורה פרט למחקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.

פרק ד' - חלוקת המשמשים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתש"ט	ה י ע ו ד
27.0	83	בצבע חום	אזור מגורים
15.5	38	בצבע חום מוחם כחום כהה	אזור ילדים ונוער
9.5	29	בצבע סגול	אזור מלאכה ותעשייה
1.0	4	בצבע צהוב מוחם כחום כהה	מוסדות בריאות
5.0	16	בצבע חום מוחם חום כהה	שטח לבניין חברה
1.0	3	בצבע חום	שטח שירותים
17.0	53	בצבע חום מוחם ירוק כהה	שטח לבניין מסק
13.0	40	בצבע ירוק מוחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
5.0	16	בצבע ירוק מוחם חום כהה	שטח שפורט
9.0	28	בצבע חום או אדום	זרמים וחניות
—	—	מורהם בקו שהור מקוטע	שטח עתיקות
—	—	בצבע צהוב משובץ אלכמונית בירוק	בית קברות
100.0	310		סך הכל

פרק ה' - חניות

עד שיאושר תקן חוקי, חוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקדים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל המקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות כהתקן, אם יוכח להנחה דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אתרי חניה מכלבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ו' : נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים :

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עט 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 במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם :

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

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות - יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לפלילת דרך.
4. ביוב - כל בנין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.
5. מים - הועדה תאשר חכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם חכניות התשתית.
6. האום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תחאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

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

ברשת מתח נמוך	-	2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'
בקו מתח עליון 110 ק"ו	-	8 מ'
בקו מתח עליון 150 ק"ו	-	10 מ'

2. לבנוח בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבה כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

פיקוח על הבניה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסררים לפקוח על ביצוע התכנית, כל ססיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים :

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

פרק ט' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רשמי, טקסים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו-כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודה פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

חתימות

המחלקה הטכנית של רשות השיכון השוכנת בצעיר בעיר תל-אביב, רח' נתן גביהול 30 תל-אביב 403 טלפון 252241

חתימת המחכנן

קיבוץ גבעת עוז
חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

מסדר יפסנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי יפסני
 תכנית א.פ.ג.ה מס' 2211
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 2/77
 מיום 24.1.77 החליטה לתת תוקף
 לתכנית המכרז לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

מסדר יפסנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי יפסני
 תכנית א.פ.ג.ה מס' 2211
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 95
 מיום 24.3.75 החליטה להפקד את
 התכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה