

13

שחוז 113
הועדה המקומית לחכנון והניה
למרחב חכנון מע"ב (הג"ב)

2-2986

תכנית מפורטת מס 2/1885
תוספת ל 2/223

ל- צין יוקב

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתיסבות

האגף לחכנון התיסבותי, ת.ד. 92, ירוסלים

פרק א' - התכנית

1. תקופתו 11 יולי
2. גבול התכנית כפוחים בקו כחול בחש"מ.
3. סך וחלוקת התכנית "תכנית שפורשה על מרחב 11 יולי 1973" ותחול על כל "ס" 500 המצויה לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. החש"מ כ- 20,200 דונם.
5. סמך התכנית

נוטים	חלקה

6. יוזמי התכנית הסוכר, החלקה א', הכחובה ת. 3, 92
7. עורכי התכנית האל, איציק היזל, הכחובה ת. 3, 92
8. מבצעי התכנית אשיר היזל, הכחובה ת. 3, 92
9. בעלי הקרקע אנא, עברה, יזל, הכחובה ת. 3, 92

10. מטרת התכנית

- א. חיחום סמך פיתוח יל המרחב 11 יולי
- ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לתימוסים סונים בתחום התכנית.
- ג. החווית רשת הדרכים למיניהן וסידוגן.
- ד. קביעת הוראות בנייה טווח המסדירות את מגורי אדם, מבני סיבור ולרווחים רבניני סוף, באזורים בהם מותרת הבנייה.

ה. קביעת הוראות לסיפוח מסחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

ו. קביעת חנאים, הנחיות וסלבים של פיתוח, טיפוח וכו' או מבצעי התכנית.

פרק ב': פרטי מונחים והגדרות

1. כללי:

פרטי המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרטים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורט אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרטי מונחים:

חוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 - על תיקוניו ועל התקנות הנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת חסריסים.

התכנית: תכנית מס' _____ 1973 (כולל החסריסים וההראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

אזור: שטח קרקע המטומן בחסריס בצבע, בקו או במסגרת חיחומים מיוחדים במינט, בין באחד מהם ובין בצדוסייהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות הנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לטחי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מטורחת, מאושרת כחוק.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אין כן צוין במפורט אחרת בתכנית.

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

תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מטורחת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם גובהם הכללי, הגיחות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חחכי הדרכים ומפלחיהם הכלליים, סימון טחי החניה, ירק, טוגי גטיעות וכללים לפתוח הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאספה ולכביסה וכד', גדרות וקירות חומכית, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מחקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המחוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בנוי לפי המסומן בחסריס, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן והאומר.

מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס 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 הנכס נותן הכנסה, או אדם המיזלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל טוֹכר, או טוֹכר מיזנה טאכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היוזם ו-או המבצע ימציאו בכל עת סידורו לעמוד כן, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט חכניות לסט דיון בחכנית בנוי או בחכנית ביצוע או בכל חכנית מעורבת בטוח. כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היחר לבניה או לעבודת פחוח כל שהיא. לא חשטה כל עבודת פיתוח ביחס אלא לאחר קבלת היחר כחוק.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול החכנית

סימון בחשירי	באחוזים	שטח בדונמים	
כחוס	70.2%	18.400	אזור מגורים
			מרכז או שטח לבניני צבור
			שטח למבני מסק לפרטים
			שטח למבני מסק לרבים
			שטח למבני מלאכה והחסנה
			שטח ספורט
ירוק	9.2%	2.400	שטח ציבורי פחוח
קום אדום לקיים למוצע	20.6%	5.400	דרכים, שבילים וחניות
	100.0%	26.200	

סה"כ

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן מצוע החכנית

- חכליות וסימומים:
לא יסמטו טום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשיריט לסום חכלית פרט לחכליות המפורטות ברטימת החכליות לגבי האזור טבו. נמצאים הקרקע או הכנין.
- אופן בצועה של חכנית מפורטת:
א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בטוח החכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל אזור חכנון הגבולותיו יהיו כמסומן בחשיריט, חוגט וחאוטר חכנית מפורטת כוללח, ואליה חצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מסוער לטלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בחכנית זאת.
2. חוכן, ביחס לכל יטח הכלול בגבולות החכנית, חכנית חלוקה מבוטסה על מדידת היטח.

3. תאודנה חכניות בינוני, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם טסחים

החכניות מחייבת זאת.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו היידורית לביצוע ניקוז הקרקע, סלילה

הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מיט, ביוב, סלפון וכד',

לזביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהטרוטים דלפיל.

5. נקבעו התנאים והובטחו היידורית לייזור ומילוי קרקע הדרוטים לבצוע

החכנית, לזביעות רצונה של הועדה.

6. יקבעו התנאים ויובטחו היידורית להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד

בקרבה לאחריט הגורמים לריכוז רב במכיבתם, בהתאם לפנאי חכנית זו

ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל ראיית הועדה להחיר במקרים מיוחדים מיט בהם ענין ציבורי,

הקמה בנינים לפי חכנית מעורטת מצומצמת, אף לפני אזור החכנית המפורטת

הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הטכמת

הועדה המחוזית.

פרק ו': רישמת חכליות וזימויות

1. כללי: א. לגבי חכליות שלא הוזכרו ברישמת החכליות חחליט הועדה על פי

הטוואה לחכליות המותרות באזור הנדון.

ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בחכנית מפורטת להוסיף או

לגרוע מהחכליות המותרות על פי רשימה זו של חכליות.

2. אזור מגורים: אזור זה נועד לכנית מגורים בלבד. במידה והועדה חאטר חכנית

בנוי לאזור זה, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.

3. אזור מבני מנוק לפרטים: חלק מחלקת המתישב, טוותר לאחר הקצאת אזור מגורים,

ייטמט טטח למבניט מוקיים להחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידוליים סוגניים.

4. אזור המרכז או טטח לבניני צבור:

א. הבניה מותר באזור זה על פי חכנית מפורטת זאת או חכנית בינוני או חכנית

עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי טחקבע הועדה.

ב. חכליות וטימויות:

(1) מוסדות ומשרדים מקומיים.

(2) סרותים מסחריים ומחסניים.

(3) מוסדות בריאות, דח, תרבות וחינוך.

(4) מועדוניח.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר חכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהות

מסדר אחת לטניה, ובלבד ייוקמו בהתאט לחכנית בנוי מאושרת.

5. טסחים ציבוריים פתוחיים:

(1) טסחית לגינות וגניים ציבוריים, חורטות.

(2) מברטי ספורט ברטות הציבור.

(3) וטסחיות ימורית לצורכי ניקוז.

(4) מתקניות הנדסיית למיניהם באזור הועדה.

6. טסחית לדרכיים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, טדרות, מעבריים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים,

רחבות לוחנות אוטובוטיים, נחיעות ציבוריות לאורך הדרכיים.

לוח היגיון והגבלות בניה

איזור	סמך בניה מקסימלי	מספר יח' דיור	מספר קומות	מיקום וקווי בנין
	גודל חלקת מבורים יהיה $\frac{800 \text{ מ}^2}{\text{לא}}$ כולל חלק הקלאי. סמך בניה יהיה $\frac{150}{\text{מ}^2}$ או $\frac{20\%}{\text{מהחלקה כנ"ל}}$. מבני עזר לא יעלו על 2 מ^2 . 15 מ^2	1	1 עד 2	מקומם של מבניה וקווי בנין יהיה כפי שמסומן בחזרית כל ססיה חייבת באיסור מיוחד של הועדה. מבני עזר יקבעו לפי חכנית בנוי אחידה.
בניני ציבור				מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בחזרית. מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.
סמך מבני מסק				מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בחזרית. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.
סמך למבני מלאכה והחסנה				
סמך ציבורי פתוח				כל בניה אטורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.
דרכים וחנייות				
ספורט				מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.

פרק ז': חנייות

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

- א. היסוב של מקוט חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. היסוב הסחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וסעינה.
- ג. מקרים ספצייפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה רסאית לאיך הקלות מהתק, אם יוכח להנחת דעתה, הניחן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אחרי חנייה מיולביח, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

1. פרוק ספגעים:

א. 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 פעלול להיות בו מטום סיכון למטחמטים בדרך.

ב. לא מלא מי הנכסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות כמסך החקופה סנקבעה, רשאית הועדה או הרטוח המקומית לבצע את העבודות סנקבעו בהודעה, על חסכונו.

2. נטיעת עצים וסמירחם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכפב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות כמסח התכנית, לנטוע עצים, טיחים, או גדר חיה לאורכך סל דרכים או בססחים פתוחים במקומות סיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק פעלול להגרם להם.

פרק ט': תחית, ניקוז, חיעול ואספקת מים

1. פביתח תחית קרקע לצרכי ניקוז, כיוב ומיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרויה למעבר מי בססית או מי כיוב, ואין להקדם על קרקע זו בנין או לעטות עליה עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הכיוב, והחיעול.

2. סמירח על הבריאות:

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדריסות מסדר הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למחן היחר בניה, טיובסח ניקוז סל אותה קרקע עליה מוגסח תכנית מסורטח או בקטח לבנין בית או לסלילה דרך.

4. כיוב:

כל בנין כמסחה סל תכנית זו יהיה מחובר למערכת הכיוב, לפי דריסות הועדה.

5. מים:

הועדה תאסר תכניות פיתוח לאספקת מים מחואמות עם תכניות התחית.

6. תאונ:

ככל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרטניות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י: טונוח

איסור בניה מחתח ובקרבת קוי החשמל

1. לא ינחן היחר בניה לבנין או חלק ממנו מחתח לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינחן היחר בניה רק כמרחקים המפורטים פטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים	ברשח מחח נמוך
" 5	קרו מחח גבוה 22 ק"ו
" 8	" " עליון 110 "
" 10	" " " 150 "

2. אין לבנות בנינים מעל לככל חשמל חקרקעיים ולא כמרחק הקטן מ-2 מ' מכנלים אלו, ואין לתכור מעל ובקרבת כבלי חשמל חקרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברה החשמל.

מינוח על הבניה:

ועדה מקומית רטאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית חקבר לאיזור הועדה המחוזית לאחר שחובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרטוח המוסמכת ובאזור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור טרט למסלולי דרכים.

הפקעה והחכרה:

כל השטחים המנועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בפרק ח': הפקעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

השלמת תשריטים:

תשריטים 145/9 בק.מ. 1:500 ותשריט 145/10 בק.מ. 1:1,250 משלימים זה את זה ומאויים חלק בלתי נפרד זה מזה.

ח ת י מ ו ת

הסוכנות היהודית לאיי
הסתלקה לתושבות חקלאית
האזור לתכנון החישובות

[Handwritten signature]
הסוכנות היהודית לאיי
הסתלקה לתושבות חקלאית
האזור לתכנון החישובות
(כפר פיזי)
ירושלים

חתימת בעל הקרקע

הסוכנות היהודית לאיי
הסתלקה לתושבות חקלאית
האזור לתכנון החישובות

[Handwritten signature]
הסוכנות היהודית לאיי
הסתלקה לתושבות חקלאית
האזור לתכנון החישובות
(כפר פיזי)
ירושלים

חתימת המבצע

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מעלה הגליל	
תכנית	גילי 101-223
הועדה המקומית	בישיבה-כ"ה 4
מיום	13/9/73
על הפקדת התכנית הוקובה לעיל	
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
ראש הועדה	מנהל הועדה

מסדר הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: ב' צפון
 מרחב תכנון מקומי: מחוז הירושלם
 תכנית מס': 1885
 הועדה המחוזית בישיבתה ה: 5/76
 מיום: 22.3.76 החליטה להפקיר
 התכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון: [Signature]
 יושב ראש הוועדה: [Signature]

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל

תכנית מס': 1885
 הועדה המקומית בישיבתה מס': 4/73
 מיום: 19.9.73 החליטה להסגיר
 על הפקדת ההכנית והקנה לעיל.
 יושב ראש הוועדה: [Signature]
 ניהול הוועדה: [Signature]

משרד הכוים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: ב' צפון
 מרחב תכנון מקומי: מחוז הירושלם
 תכנית מס': 1885
 הועדה המחוזית בישיבתה ה: 15/77
 מיום: 26.12.77 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון: [Signature]
 יושב ראש הוועדה: [Signature]

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל

תכנית מס': 1885
 הועדה המקומית בישיבתה מס': 36/77
 מיום: 16.6.77 החליטה להסגיר
 על סתן תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
 יושב ראש הוועדה: [Signature]
 ניהול הוועדה: [Signature]