

4003-2

13

מחוז הצפון - נפת צפת

הועדה המקומית לתכנון ובניה "מרום הגליל"

מרחב תכנון מרום הגליל

חוכנית מפורטת מס' 3115

מושב אניבים

הסוכנות היהודית לארץ-ישראל - המחלקה להתישבות

האגף לתכנון התישבותי. ת.ד. 92, ירושלים

מרחב חכנון "מרום הגליל"

פרק א': התכנית

1. המקום: מושב אביבים.
2. גבול התכנית: כמוחחס בקו כחול בחשריט.
3. שם וחלות התכנית: "תכנית מפורטת של מושב אביבים מס' 3115" ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בחשריט.
4. התשריט: התשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זאח יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ - 396 ד"א.
6. יוזמי התכנית: הסוכנות היהודית הכתובת: ת.ד. 92, ירושלים מחלקת ההתישבות
7. עורכי התכנית: חכנון מערכתי ושיטוח בניה מזור - כץ - רז הכתובת: רח' מקדונלד 12, רמח-גן.
8. מבצעי התכנית: משרד השיכון הכתובת \_\_\_\_\_  
המנהל לבניה כפריח
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל הכתובת: ת.ד. 580 נצרח עיליח \_\_\_\_\_
10. מטרת חכנית:
  - א. תיחום שטח פיתוח של המושב אביבים.
  - ב. קביעה אזורים ועחודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
  - ג. החוויח רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
  - ד. קביעה הוראות בניה שוות המסדירות אח מגורי אדם, מבני ציבור ושרוחים ובניני משק, באזורים בהם מותרת הבניה.
  - ה. קביעה הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
  - ו. קביעה חנאים, הנחיוח ושלבים של פיתוח, שיחייבו אח מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כ ל ל י:

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 חשכ"ה - 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת השריטטים.

התכנית: חוכנית מפורטת מס' 1977 (כולל השריטטים וההוראות).

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

אזור: שטח קרקע מסומן בשריטט בצבע, בקווקו 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 חכנית זו.

חכנית חלוקה: חכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על חכנית 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 בחכנית.

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

תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בטוחה התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפחוחו הכללי של השטח, כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאשפה ולכביסה וכדו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מחקני פרסומת, מקומות לחחנות אוטובוסים וצורתם וכך כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב הממוכנן - 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 בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס:

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

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

בניני צבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

בעלים:

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הגכס נוחן הכנסה, או אדם המשלם תשלום

ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר אח הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מסמכים:

היוזם ו-או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט חכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא, שלא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית וסימונים בחשדיט

<u>אזור</u>	<u>צבע</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>באחוזים</u>
אזור מגורים א' / מבני משק	כחום	152.5	38.5
שטח למבני משק פרטיים	כחום מקוקו ירוק	53.5	13.5
מגורים לבעלי מקצוע/בנים	צהוב	32.5	8.0
מרכז או שטח לבניני צבור	חום + מסגרת חום	19.5	5.0
שטח פרטי פתוח	ירוק	92.0	23.0
דרכים שבילים וחניות	אדום או חום	46.0	12.0
		<u>396.0</u>	<u>100.0</u>

ס ה " כ

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

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

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולוחיו יהיה כמסומן בתשריט חוגש ותאושר

תכנית מפורטת כוללת, ואליה הצורך פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.

2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

3. תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילה הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, סלפון וכדו', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

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

6. ייקבעו 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 להחיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי חכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשור החכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא חקבע להקמתם, ובלבד שתחנן לכך הסכמת הועדה המחוזית.
- ג. הועדה רשאית להחיר עקירת עצים בחחום הדרכים ו/או המבנים בלבד ובאישור קק"ל.
- ד. למידה והתכנית חורגת מחחומי כביש המערכת לא תאושר בניה בשטחים החורגים אלא לאחר שתושלם המערכת.
- ה. הפקעה הבוצענה בהחאם לחוק התכנון והבניה 1965.

פרק ו': רשימת חכליות ושימושים

1. כ ל ל י:

- א. לגבי חכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה 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 לבניה מגורים בלבד. במדה והועדה תאשר חוכנית בנוי לאזור זה מוחר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים. אזור המגורים הקים כולל בחוכו מבני מגורים מבני משק כגון: לולים, בחי אמון, מחסנים, מבני עזר וכו' כמסומן בחשריט.

3. אזור מבני משק לפרטים:

חלק מחלקת המחישב, שיוגחר לאחר הקצאת אזור מגורים, יישמש שטח למבנים משקיים להחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.

4. אזור המרכז או שטח לבניני צבור:

א. הבניה תוחר 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 ומחסנים.
- (3) מוסדות בריאות, דת, חרבות וחינוך.
- (4) מועדונים.

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

5. שטחים ציבוריים פתוחים:

- (1) שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
- (2) מגרשי ספורט ברשות הציבור.
- (3) שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- (4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

6. שטחים לדרכים:

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



לוח שימושים והגבלות בניה

מיקום וקוי בנין	מספר קומות	מספר יחד דיור	שטח בניה מקסימלי	א י ז ו ר
מקומם של מבנים וקוי בנין יהיה כפי שמסומן בחשריט כל סטיה חייבת באישור מ של הועדה המחוזית. מבני עזר יקבעו לפי חכני בנוי אחידה. קו בנין צדדי - 3.0 מ' קו בנין אחורי - 4.0 מ' מרחק מבניני משק - 15.0	עד 2	1 + 1 לבן ממשיך	גודל חלקת מגורים יהיה 1000 מ"ר לפחות לא כולל חלק חקלאי. שטח בניה מקס' לדירה 200 מ"ר. מבני עזר לא יעלו על 20 מ"ר.	* מגורים (מחישבים)
קו בנין צדדי - 3.0 מ' קו בנין אחורי - 4.0 מ'	1 עד 2	1	גודל חלקה יהיה 500-1000 מ"ר שטח בניה מקס' לדירה 200 מ"ר 100 מ"ר	מגורים (בעלי מקצוע)
מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסו' בחשריט מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה המחוזית.				בניני ציבור
מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בחשריט מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה המחוזית.				שטח מבני משק שטח למבני מלאכה והחסנה
כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.				שטח ציבורי פתוח דרכים וחניות
מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.				ספורט

\* אזור המגורים הקיים כולל בחוכו מבני מגורים ומבני משק כגון: לולים, בתי אמון, מחסנים, מבני עזר וכו' כמסומן בחשריט.

פרק ז': חנייה

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

- א. חישוב מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבקנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה ראשית לאשר הקלות מהתקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אחרי חנייה משולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ח': נסיעות וקירות גבול

1. סלוק מפגעים:

- א. הועדה ראשית 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 שעלול להיות בו משום סיכון למשחמשים בדרך.

- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, ראשית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נסיעה עצים ושמירתם:

- א. הועדה ראשית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות כשטח התכנית, לשמור ולנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות

שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. ישולמו פיצויים לקק"ל עבור עצים בשטח החכנית שייעקרו לצורך פתוח החכנית.

פרק ט': חשנית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע 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 למחן היתר בניה, שיובסח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

4. ביוב:

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

5. מים

הועדה חאשר חכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם חכניות החשנית.

6. תואר מ:

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, חתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר

פרק י"ג: שו"ח

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

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.

ברשח מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 "
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 "
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 "

2. אין לבנות בנינים מעל לכלל חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל ססיה מהתכנית תעבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שהובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים:

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

פנוי אספה:

לפי הנחיות הועדה.

ק ב ר ה:

לפי הנחיות הועדה.

ח ת י מ ת

תכנון כלכלתי וזשיטות בניה  
מז"ר הכלכלה - ד"ר אדריכלים  
ד"ר יוסף בנאליק 95 על וואזנד

חתימה בעל הקרקע

חתימה המבצע

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1955

מחוז ירושלים

מרחב הכנון מקומי אזור המזרחי

הבניה מבנה מס' 3115

החלטה המחוזית בשיפוחה ה' 7/80

מיום 16.6.80 החליטה לחתום תוקף

התכנית הסדרת לעיל.

מנהל כללי התכנון

יושב ראש הוועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1955

מחוז ירושלים

מרחב הכנון מקומי אזור המזרחי

הבניה מבנה מס' 3115

החלטה המחוזית בשיפוחה ה' 6/78

מיום 26.6.78 החליטה להפקיד את

התכנית הסדרת לעיל.

מנהל כללי התכנון

יושב ראש הוועדה