

2-3026

10

מחוז הצפון

הועדה המקומית להכנון ובניה  
למרחב חנוון אילם דגל

חכנית בנין ערים מפורסת מס' 2631

→ קבוץ סולא

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

רח' אבן גבירול 30 ח"א

1. שם וחלות : חכנית זו חיקרא "חכנית מפורסת של קבוץ לולו מס' 2637 לשנת 1976 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות החכנית כמסומן בחשרים.

2. החשרים : החשרים בק.מ. 1,000: 1 יהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון וחשרים.

3. גבול החוכנית : כמותם בקו כחול בחשרים.

4. המקום : מחוז הצפון, נפה צפת מרחב תכנון מקומי מילא (הא"ס)

5. שטח החכנית : כ- 384.6 דונם.

6. יוזם החוכנית : קבוצת לולו

7. עורך החוכנית : במחלקת הטכנית של קבוצת השותפים

8. בעל הקרקע : מילא וקנקני ישראלי

9. מטרת החוכנית :  
א. חיחוס שטח פיתוח של קבוץ לולו  
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בחחום החוכנית.  
ג. החוזה רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.  
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני צבור, מבני משק ותעשייה, באזורים בהם מותרת הבנייה.  
ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.  
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושילבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי החכנית.

פרק ב' - פירוש המונחים

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 אחר מהמונחים המשמעות שכצידו כמופיע בתוכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 על חיקונו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת החלנית.
3. אזור : שטח קרקע כמסומן בהשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בציר יייהם, כדי לצייין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט 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 הבנינים מידוחיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החווית דרכים בשטח התכנון ורוחבם, חחכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נסיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח.  
לא חבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בהשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שחוכן וחאושר.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכח סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.
10. בניני צבור : כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.
11. הפקעות : ההפקעות חבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965.

12. בעלים : ארט או חברה - המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אוט המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בוכוחו הוא ובין כבא כת, או כנאמק, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר מטנוה שכר אח הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימה תכליות

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

ה ת כ ל י ו ת

- אזור מגורים : אזור זה נועד לבניה מגורים בלבד.
- שטח לכניני צהור : א. הכניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית כינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.
- ב. מוסדות ומשרדים מקומיים.
- ג. שושים, חברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות כריאות, דת, תרבות וחינוך. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ד. מוזר לכלול בבנין אחד כספר תכליות מהמפורטות לעיל כמידה ואין הן מהוות כטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנין מאושרת.

שטחים

ציבוריים פתוחים :

שטחים לגינות, גנים וחורשות.

מגרשי ספורט ומשחקים.

שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

שטחים לדרכים

:

דרכים ציבוריות כולל מורכות, שדרות, מעברים

להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים,

נסיעות לאורך הדרכים.

טבלת ההגבלות לאזורים

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יח' דיור ומספר קומות	מיקום הבנינים, קווי בנין ומרווחים בין הבנינים
מגורים	בהואם לחישוב נטו של שטח אזור המגורים חיהיה הצפיפה 7 יחידות לדונם	כמסומן בחשריט בכל מבנה ומבנה אך גובה הבנינים לא יעלה על 4 קומות.	מקומם של הבנינים, קווי בנין והמרווחים בין הבנינים יהיו כפי שמסומן בחשריט או לפי חכנית בנוי מיוחדת
בניני צבור		מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בחשריט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה, אך לא מעל 4 קומות.	
שטח ובני משק ושרותים חילאיים		מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בחשריט. מספר הקומות בוידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.	
שטח למבני מלאכה והחסנה			
שטח פרטי פתוח			
דרכים ותניות			
ספורט ומשחקים			
			כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.
			מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.

כל בניה מוחכית לחוות דעתו של אגף העתיקה, משרד החינוך והתרבות.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשרים	היעוד
21.00	81.40	כצבע כחום	אזור מגורים
2.50	9.80	כצבע סגול מוחחס סגול כהה	אזור מלאכה
5.00	19.10	כצבע סגול	אזור חעשיה
4.50	17.40	כצבע חום מוחחס חום כהה	שטח לבניני ציבור
5.10	20.80	כצבע כתום מוחחס חום כהה	שטח למוסד
31.00	117.10	כצבע חום מוחחס ירוק כהה	שטח לבניני משק
11.50	44.00	כצבע ירוק	שטח פרטי פחוח
3.20	12.20	כצבע ירוק מוחחס חום כהה	שטח ספורט
9.80	37.40	כצבע חום או אדום	דרכים וחניוח
1.90	7.50	מוחחס בקו שחור מקוטע	שטח עתיקות
4.50	17.90	כצבע כתום מוחחס כתום כהה	אזור בתי ילדים
100.00	384.60	סך הכל	

פרק ה' - חניית

עד שיאושר חקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים להנייה אינו כולל סידורי פריקה וסעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל המקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהחקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אחרי חנייה משולבים, המנצלים הכדלי זמן או עונה.
- ה. סה"כ שטח לחניה:

רכב פרטי כ-100 מקומות חניה (מהם כ-60 למקרים) בסה"כ 3 דונם.

רכב כבד - אוטובוס, 4 משאיות - בסה"כ 0.5 דונם.

פרק ו' : נסיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים :

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי החכניה 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 החקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נסיעת עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי החכניה, או לבעלי הקרקעות בשטח החכניה, 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 הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות על-פה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
- 2. שמירה על הבריאות - יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בתחום לדרישות משרד הבריאות.
- 3. ניקוז - הועדה רשאית להורות כחנאי למחן היחר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכניה מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
- 4. ביוב - כל בנין בשטחה של חכניה זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.
- 5. מים - הועדה תאשר חכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם חכניות התשתית.
- 6. חאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תחאס הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ה' - שו"ת

איסור בניה פהחח ובקרבת קוי החשמל

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

ברשת מחח נמוך	-	2 מ'
בקו מחח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'
בקו מחח עליון 110-150 ק"ו	-	9.5 מ'

2. אין לכנות בניניה מעל לכבל חשמל חח-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חח-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

פיקוח על הבניה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע החכניה, כל ססיה מהחכניה מעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שחובא לדיעה יוזם חכניה זו.

מסלטים :

מקלטים מעל או מחחח לפני הקרקע לפי הוראות והראות הנוטמכת ובאישור הועדה המקומית, ככל איזור ואיזור פרט למסלולי דוכים.

פרק ט' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המכצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חוכר רקע, סקרים ופירוט חכניות לשט ציון בחכניה בינוי או בחכניה ביצוע או בכל חכניה מפורטת בשסה. כמו-כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט סכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היחר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא חעשה כל עבודת פיתוח בשסה אלא לאחר קבלת היחר כחוק.

חתימת

המנהל/ת המנהל/ת הטכנית של יבוצה ה. וידר הוצעיר בעימ  
הל-חובא, רחז הבן גבירול כס החדה 40011 טלסון 252241

חתימת המחכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המכצע



סניף ד' ירושלים  
 חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965  
 מהח כ"ב ס"א  
 מרחב חכונן מקומי מנצי הזל  
 חכנית מ(א)ו(ט)א מס' 2631  
 היעדה המחוזית בשייכותה ה 11/29  
 ניום 26.11.79 החליטה לתת תוקף  
 לתנאי הנכרת לעל.  
 סגן מנהל סניף ב  
 יושב ראש היעדה א/ר