



2-3037

הסוכנות היהודית לארץ-ישראל
המחלקה להתישבות חקלאית
חבל הגליל
טל. 9-30951 - תד" 1142

מחוז הצפון
הועדה המקומית לחכנוך ובניה
למרחב חכנוך שטח הא"י

חכנית בנין ערים מפורטת

2402 מס
כ"ב י"ט ל -

מרחב תכנון התל"ה הא"י

פרק א': התכנית כפר יואב - תשל"ה מס' 2

1. המקום: כפר יואב
 2. גבול התכנית: כמותתם בקו כחול בחשרים.
 3. שם וחלות התכנית: "תכנית מפורטה של מושב כפר יואב מס' 3402
 1979 " ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית
 כמסומן בחשרים.

4. החשרים: החשרים בק.מ. 1000: 1 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית: כ - 396 דונם.

גושים	13267	13268	13231
חלקות			

6. יוזמי התכנית: האק"ל היהלבי הכתובה רה פלמ"ח 23

7. עורכי התכנית: האק"ל היהלבי הכתובה רה פלמ"ח 23

8. מבצעי התכנית: האק"ל אג"ה כפר הכתובה רה יואב 23

9. מטרת התכנית:

- א. חיחוס שטח פיתוח של המושב כפר יואב.
- ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת הדרכים למניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בנייה שוות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים ובנייני מסק, באזורים בהם מותרת הבנייה.
- ה. קביעת הוראות לטפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פאחוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוט מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוט המונחים בחכנית זו יהיה לפי הפרוטים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורט אחדת בחכנית זו.

2. הגדרות ופרוט מונחים

תחוק:

חוק התכנון והכניה השכ"ה - 1965 - על תיקוניו ועל החקנות שנקבעו לפיו, לדבות תקנות בדבר הכנת השריטים.

הכנית:

חכנית מס' 3402 1979 (כולל החסריטים וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת החכנית.

אזור:

שטח קרקע המסומן בחסריט בצבע, בקוון 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 לחלוקה מקרקעין לכתי חלקות או יותר, מבוססת על חכנית מפורסת, מאושרת כחוק.

קו בניין:

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

קו דרך:

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

חכנית בנוי:

מבוססת על חכנית מפורסת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם מספר קומותיהם גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החווית דרכים שטת החכנית ורוחבם, חכתי הדרכים ומפלסיהם הכללים, צסימון שטחי החניה, דרך, סוגי נסיעות וכללים לפעווחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסים רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות חומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לחחנות אוטובוסים וצורתם וכן על דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המחוונן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת חכנית בינוי לפי המסומן בחסריט, אלא בהתאם לחכנית הכנוי, לאחר שתוכנן והאשר.

מהנדס:

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

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

בניני צבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נוחן הכנסה, או אדם המשלם חשלוט ביחס לנכס, בין בזכותו הוא בבין כנא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאינו הבעל הרשום כולל סומר, או זוכר משנה עפ"כר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג' : הגטח נסמכים:

היוזם ו-או המבצע יפציאו בכל עת סידורו לעטוח כך, לועדה המקומית ולואדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות למס דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בטוח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש, כבואה להוציא היתר לבניה או לעבודה פתוח על שהיא. לא העטה כל עבודה פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' : חלוקת הסטחים הכלולים בגבול התכנית.

שטח בדונמים	באחוזים	סמוך בתשרים	אזור מגורים
247	69.1%	חום	שטח לבניני צבור
39	9.9%	חום מוחסם בחום	שטח למכני מלאכה ואחסנה
		סגול מוחסם בסגול	שטח ספורט
		ירוק מוחסם בירוק	שטח פרטי פתוח
35	9.6%	ירוק	דרכים
75	18.5%	אדום חום	
396	100%		

פרק ה' : תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יטמטו טוט קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשרים, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטת ברטימת התכליות לגבי האזור ככו 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 טגבולוחיו יהיו כמסומן בתשרים חוגט וחאוטר תכנית מפורטת כוללה, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולא זמנים מוטער לטלבי ביצוע, במידה ולא נטמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.

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

3. תאוטרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם טטחים שהתכנית מחייבת זאת.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגיטות, הנחה קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנובעות לכל אחד המטרוחים דלעיל.

5. נקבעו התנאים והובטחו הסדורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי חכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להחיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי, הקמה בניינים לפי חכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אסור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רשימת חכליות וטיוטות:

1. כללי: א. לגבי חכליות שלא הוזכרו ברשימת החכליות, תחליט הועדה על פי הסוואה 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. במידה והועדה תאשר חכנית בנוי לאזור זה מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגוף מחסן לציוד ומוסך לפרטים.
3. אזור מבני משק לפרטים: חלק מהחלקת המתישב, שינוותר לאחר הקצאת אזור מגורים, ישמש שטח למבנים משקיים להחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.

4. אזור המרכז או שטח לבניני צבור:

- א. הבניה חותר באזור זה על פי חכנית מפורטת זאת או חכנית בינוי או חכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. חכליות וטיוטות:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. שרותים מסחריים ומחסנים.
 3. מוסדות בריאות, דת, חרבות וחינוך.
 4. מועדונים.
- ג. מותר לכל בנין אחד מספר חכליות מהפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לחכנית בינוי מאושרת.
5. שטחים צבוריים פתוחים
 1. שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
 2. מגרסי ספורט ברשות הצבור.
 3. שטחים שמורים לצורכי ניקוש.
 4. מחקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
 6. שטחים לדרכים:
 - דרכים צבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחובות לתחנות אוטובוסים, נסיעות צבוריות לאורך הדרכים.

לוח שימושים והגבלות בניה

ש ז ר	שטח בניה מקסימלי לכל היח' בחלקה או ש' דרכים	מס' היח'	מס' מקומות	מיקום וקווי בנין
מגורים א'			עד 2	א. מרוח קדמי כמסומן בחשריט. ב. מרוח צדדי - 4 מ' מקו הגבול. ג. מרוח אחורי 3 מ' ד. מרוח בין שני מסזים בחלקה 6 מ'
בניני צבור	לפי הדו"ח בנין מפורטת באזור הועדה המקומית	לא מובבל	עד 2	כנ"ל חוץ מסעיף 3
מבני משק	כנ"ל	כנ"ל	עד 2	10 מ' מרוח בין מבנה למבנה
דרכים	לפי המסומן בחשריט			
	פרטיות - בחור חלקה מגורים באיזור הועדה המקומית. צבורית - כגון צרכניה באזור הועדה המקומית	כנ"ל		

פרק ז': חנייות

- עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעת דלהלן:
- א. הישוב מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
 - ב. הישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
 - ג. מקרים הפציפיים יבחנו באופן מיוחד וקועדה תחליט לגבי כל מקרה.
 - ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהחוק, 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. סילוק מפגעים

- א. הועדה רשאית להורות בהוצעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ויבנה, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצף 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 הועדה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקומה שנקבעה, ראשית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נסיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכין של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

3. ביוב

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

4. מים

הועדה תאפשר חכניות פתוח לאספקת מים מתואמות עם חכניות החשמל.

5. חאום

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, חחאם הועדה אח פעילוהה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': שונות

אסור בניה מחתח לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין מחתח לקווי 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 מחתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אם הקו הוא של מחתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מחתח נמוך.

פקוח על הבניה

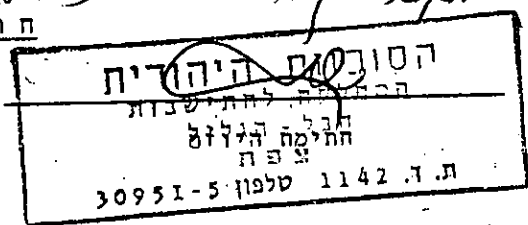
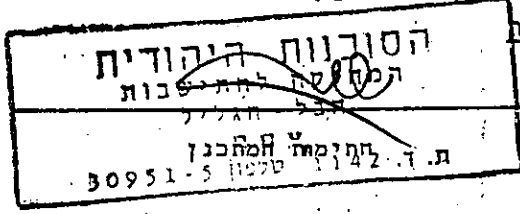
ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע החכנית, כל סטיה מהחכנית תעבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שהובא לידיעת יוזם חכנית זו.

מקלטים

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

הפקעות תבוצענה עפ"י חוק התכנון והבניה תכ"ה 1965.

זקם הקבלה בבית המס' 1142



חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

חוק בניה 1965
 מועצה אזורית הגליל העליון
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חכניה אשול מס. 3402
 הועברה לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה
 בתאריך 26 AUG 1979
 מהנדס היצדה [Signature] יושב ראש היועדה [Signature]

חוק בניה 1965
 מועצה אזורית הגליל העליון
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חכניה אשול מס. 3402
 הועברה לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה
 בתאריך 16 1980
 מהנדס היצדה [Signature] יושב ראש היועדה [Signature]

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חש"ה-1965
 מחוז כנרת
 מרחב תכנון מקומי כנרת
 חכנית אשול מס. 3402
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 181
 מיום 21.7.81 החליטה לתת תוקף
 לתכנית המזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון [Signature] יושב ראש היועדה [Signature]

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חש"ה-1965
 מחוז כנרת
 מרחב תכנון מקומי כנרת
 חכנית אשול מס. 3402
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 11/78
 מיום 11/78 החליטה להפקדה את
 התכנית המזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון [Signature] יושב ראש היועדה [Signature]

תוכנית מס. 3402 מורחבת לתפקידה בילקוט
 הג'רמיות מס. 17.2.80 מיום 20/11 עמוד 149