

2-3863

הסוכנות היהודית לארץ-ישראל
המחלקה להתיישבות חקלאית
חבל הגליל
צ פ ח

מחוז הצפון

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
למרחב תכנון השטח המצוי

תכנית
מס' 3511
ל - מ/מ כ-1/1

מס' תכנית 3511
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מרחב תכנון מקומי השטח המצוי
הבניה מ/מ כ-1/1 מס' 3511
הועדה המחוזית בשיבתה ה 6/81
מיום 20.4.81 החליטה לתת חוקף
לתכנית הזכורה לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

מס' תכנית 3511
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מרחב תכנון מקומי השטח המצוי
הבניה מ/מ כ-1/1 מס' 3511
הועדה המחוזית בשיבתה ה 1.1.80
מיום 21.1.80 החליטה לתת חוקף
לתכנית הזכורה לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

מס' תכנית 3511
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מרחב תכנון מקומי השטח המצוי
הבניה מ/מ כ-1/1 מס' 3511
הועדה המחוזית בשיבתה ה 14/14
מיום 27.7.77 החליטה לתת חוקף
לתכנית הזכורה לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

מס' תכנית 3511
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מרחב תכנון מקומי השטח המצוי
הבניה מ/מ כ-1/1 מס' 3511
הועדה המחוזית בשיבתה ה 14/14
מיום 27.7.77 החליטה לתת חוקף
לתכנית הזכורה לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

שמעון הימן - אדריכל

מרחב חנוך פאלס מזרח

פרק א': התכנית

1. המקום: כאן...
2. גבולות התכנית: כמותם בקו כחול בתשרים.
3. שם וחלוקת התכנית: "תכנית מזרח של מושב כאן מס'
1980" וחלוקה על כל השטח הכלול בגבולות התכנית
כמסומן בתשרים.
4. התשרים: התשרים בק.מ. 1000: 1 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי
נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ - 294 דונם.

גושים	15605	15604
חלקות		

6. יוזמי התכנית: המנהל לעניני כפרים הכחובת מ' יואלסליק גמ
7. עורכי התכנית: מסד פסלן גמ מסד פסלן גמ מסד פסלן גמ מסד פסלן גמ
8. מבצעי התכנית: המנהל לעניני כפרים הכחובת מ' יואלסליק גמ

9. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח של המושב כאן.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. תחומי 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 למפוח נסחי נזי ולהסדרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.
- ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלבים של פתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוט מונחים והגדרות

1. כללי:

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

2. הגדרות ופרוט מונחים

חוק:

חוק התכנון והבניה תככ"ה - 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לדבוח תקנות בדבר הכנה חסריסים.

החכנית:

חכנית מס' _____ 1980 (כולל החסריסים וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת החכנית.

אזור:

שטח קרקע המסומן בחשורים לצבע, בקוקו או במסגרת חיתומים מיוחדים במינס, בין כאחד 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 לחתי חלקות או יותר, מבוססת על חכנית מפורטת, מאושרת כחוק.

קו בניין:

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

קו דרך:

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

חכנית בנוי:

מבוססת על חכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם מספר קומותיהם גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החווית דרכים במסגרת החכנית ורוחבם, חחכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שטחי החניה, דרך, סוגי נסיעות וכללים לפעווחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות חומכים, ספסלים, פרבולות, מזרקות, מחקני פרסומה, מקומות לחחנות אוטובוסים וצורתם וכן על דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המחוכן - 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 בחשורים, אלא בהתאם לחכנית הבנוי, לאחר שחוכנן ותאשר.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו ובכתב 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 פנסי, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המטיל חטאים ביחס לנכס, בין בזכותו הוא בבין כנא כח, או כנאמן, בין שהוא בעל הרשות ובין שאינו בעל הרשות כולל כומר, או נוכר מטנה נכר את הנכס לכל חקופה שהיא.

פרק ג': הגשת נסמכים:

היוזם ו-או המבצע יוציאו בכל עת סידור לעשות כך, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט חכניות לה דיון בחכנית בינוי או בחכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בנסח.

כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודה פתוח על שהיא. לא העדה כל עבודה פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלוליים בגבול החכנית.

באחוזים	שטח בדונמים	סמון בחטרים	אזור מגורים
53.9	160	כחוס	
3.7	11	חוס מוחס בחוס	שטח לבניני צבור
6.7	20	סגול מוחס בסגול	שטח למבני מלאכה ואחסנה
4.7	14	ירוק מוחס בגולן	שטח ספורט
19.2	57	ירוק מוחס בגולן	שטח פרטי פתוח
10.8	32	אדום	דרכים
1.0	3	ירוק מוחס בגולן	
100%	297		

פרק ה': חנאים מיוחדים ואופן ביצוע החכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יימכרו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחטרים, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של חכנית מפורטת:

א. כוחה של הוועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח החכנית, לאחר שנחמלאו החנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור חכנון לגבולותיו יהיו כמסומן בחטרים חוגט ותאור חכנית מפורטת כוללת, ואליה חצורף פרוגרמה כמותית ולא זמנית מוסער לגלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בחכנית זאת.

2. חוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות החכנית, חכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

3. תאורנה חכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם נסמכים שהחכנית מחייבת זאת.

4. ייקבעו החנאים ויובטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, סלפון וכד', לטכיעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד המטרות דלעיל.

5. יקבעו התנאים והובטחו הסדורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לטביעות רצונה של הועדה.

6. יקבעו התנאים והובטחו הסדורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאחרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתה, בהתאם לתנאי חכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רטאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיטת בהם עניין צבורי, הקמה בניינים לפי חכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אזור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רשימת חכליות ושימושים:

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 לבנית מגורים בלבד. במידה והועדה תאשר חכנית בנוי לאזור זה מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.

3. אזור מבני מסע לפרטים: חלק מהחלק המתישב, שינצתר לאחר הקצאת אזור מגורים, ישמש שטח למבנים מסקיים להחשנה כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידוליות מוגנים.

4. אזור המרכז או שטח לבניני צבור:

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

ב. חכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. שירותים מסחריים ומחסנים.

3. מוסדות בריאות, דת, חרבות וחינוך.

4. מועדונים.

ג. מותר לכל בנין אחר מספר חכליות מהפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מסרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם להכנית בינוי מאושרת.

5. שטחים צבוריים פתוחים:

1. שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.

2. מגרסי ספורט בריאות הצבור.

3. שטחים שמורים לצורכי ניקוש.

4. מחקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

6. שטחים לדרכים:

דרכים צבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעבריה להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחובות לתחנה 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 בחשורים. ב. מרוח צדדי - 4 מ' מקו הגבול. ג. מרוח אחורי 3 מ' ד. מרוח בין שני מבנים בחלקה 6 מ'
מגורים ב'			עד 2	
בנייני 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 בחשורים			
	פרטיות - בתור חלקה מגורים באזור הועדה המקומית. צבורית - כגון צרכניה באזור הועדה המקומית	כנ"ל		

פרק ז': חניות

- עד שיאושר תקן חוקי, חוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעת דלהלן:
- א. חישוב מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
 - ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וסעינה.
 - ג. מקרים חפציפיים יבחנו באופן מיוחד וקועדה החלים לגבי כל מקרה.
 - ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן, אם יוכח להנחה דעחה שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אחרי חנייה מטובים המנצלים הכדלי זמן או עונה.

פרק ח': נסיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים

- א. הועדה רשאית להורות בהועדה 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 עציץ ושיחים או לטלף כל מפגע אחר בין קו הכניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההועדה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך החקומה שנקבעה, ראשית הועדה או הרשות המקומית לכצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נסיעת עציץ ושמירתם

- הועדה רשאית להורות בהועדה בכחב למבצעי התכנית, לנסוע עציץ, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

3. בנין

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

4. מים

הועדה תאפשר חכניות פתוח לאספקת מים מתאמות עם חכניות החכנית.

5. חאופ

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תחלט הועדה אם פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': טונות

אסור בניה מחת לקווי חשמל או בקרבתם:

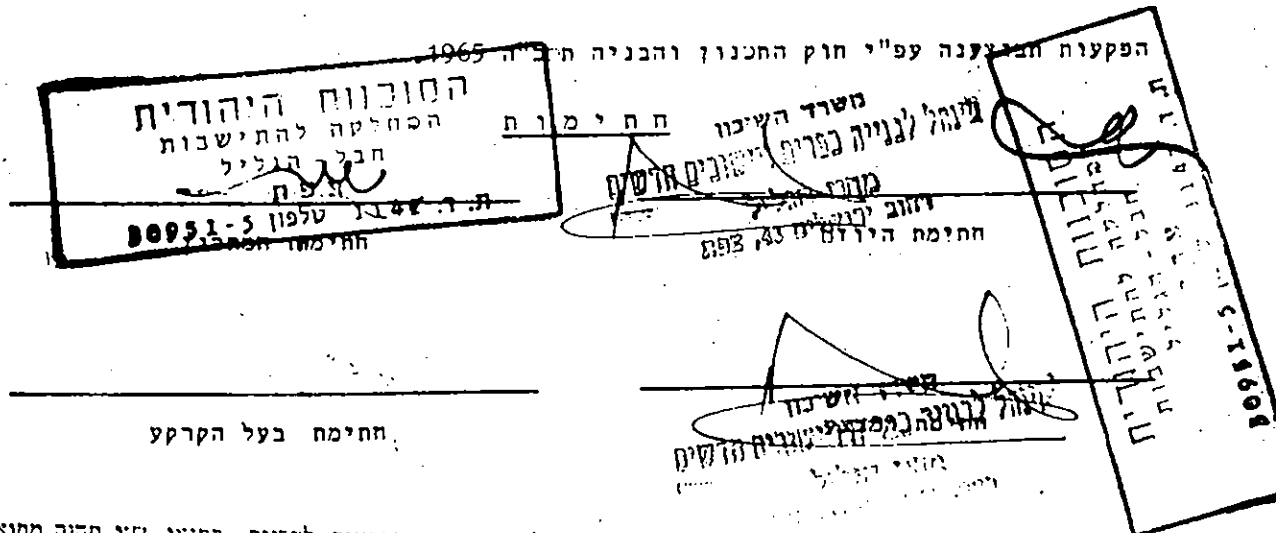
לא יוקם כל בנין מחת לקווי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבנוס כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמחה לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מחת עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אם הקו הוא של מחת גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מחת נמוך.

פקוח על הבניה

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע החכנית, כל ססיה מהחכנית העבר לאיסור הועדה המחוזית לאחר שהוא ליריעה יונח חכנית זו.

מקלטים

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



חתימה בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית להצעתו בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד ואין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם החכנית או לכל בעל ענין יחיד או רב. הועדה המחוזית לא תאשר חכנית זו ונחתם עמנו הסכם מחייב על ידי הועדה המחוזית או באחד במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנתון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק כוזב בזה כי הועדה המחוזית לא יעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בחכנית זו. החתימה החדה זו רודנה בקיום הסכם כוזב ו/או ויתור על זמנו לשלול בולל הסרתו ע"י מי שרכש מחתו על שני זמנים כלשהם בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לו מזה הסכם כוזב ועפ"י כל דין, שכן החתימה ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז הצפון

תאריך