

מרחב תכנון הגות המרכזי

פרק א': התכנית

1. המקום: מ'מג ג'רין
2. גבול התכנית: כמותם בקו כחול בתשריט
3. שט וחלות התכנית: "תכנית מפורטת של מושב ג'רין מס' _____ "197 וחחול על כל הטטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
4. התשריט: התשריט בק.מ. 1: 1000 המצורה לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 36.8 דונם.

גושים	חלקות

6. יוזמי התכנית: הסוכנו הירוק לא הכתובת ג.ג. 92
7. עורכי התכנית: התפקיד למימון תקציב והולסימ
8. מבצעי התכנית: הסוכנות היהודית לאי התחליקה להתישבות חקלאית האגף לתכנון התישבותי הכתובת
9. בעלי הקרקע: משרד הטיוב האגף לתכנון הכתובת

10. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח של המושב ג'רין
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בנייה שוות המסדירות את מגורי אדם, מבני שיבור וטרותים רבניני מסק, באזורים בהם מותרת הבנייה.

ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיחזיבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

חוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 - על תיקונו ועל התקנות שנקבעו

לפיו, לרצות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

תכנית: תכנית מס' _____ 197 (כולל התשריטים וההראות).

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

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת חיחומים מיוחדים במינט, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוטסת על תכנית מפורשת, 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 בתכנית.

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

תכנית בינוי: מבוטסת על תכנית מפורשת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בטוחה התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שטחי החניה, ירק, טוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאספה ולכביסה וכד', גדרות וקירות חומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרטומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בטוחה 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 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 המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר מלונה שסכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו-או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בטוח. כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בטוח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

<u>באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	
32%	11.9	אזור מגורים
64%	23.77	מרכז או שטח לבנייה צמוד
		שטח למבני מסק לפרטים
		שטח למבני מסק לרבים
		שטח למבני מלאכה והתמנה
		שטח ספורט
		שטח ציבורי פתוח
4%	1.11	דרכים, שבילים וחניות
100%	36.8	סה"כ

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן מצוץ התכנית

1. תכליות ושימושים:

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

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בטוח התכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:

- לגבי כל אזור תכנון סגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, חוגט וחאוסר תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מטוער לטלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בתכנית זאת,
- תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

3. תאטרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם טסחים טהתכניף מחייבת זאת.
 4. ייקבעו התנאים ויובטחו הטידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילה הדרכים והגישות, הנחה קווי חשמל, מיט, ביוב, טלפון וכד', לטביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהטרותם דלעיל.
 5. נקבעו התנאים והובטחו הטידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לטביעות רצונה של הועדה.
 6. יקבעו התנאים ויובטחו הטידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רב בטביעתם, בהתאם לפנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רטאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיט בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אטור התכנית המפורטת הכוללת, בכפפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רטימת תכליות וטימושים

1. כללי: א. לגבי תכליות טלא הוזכרו ברטימת התכליות תחליט הועדה על פי הטוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
ב. בכפפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המגותרות על פי רטימה זו טל תכליות.
2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד. במידה והועדה תאטר תכנית בנוי לאזור זה, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.
3. אזור מבני מטק לפרטים: חלק מחלקת המטיטב, שיוותר לאחר הקצאת אזור מגורים, ייטמט טטח למבנים מטקיים להחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.
4. אזור המרכז או טטח לבניני צבור:
א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.
ב. תכליות וטימושים:
 - (1) מוסדות ומטרדים מקומיים.
 - (2) טרותים מסחריים ומחסנים.
 - (3) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
 - (4) מועדונים.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאוטרת.
5. טסחים ציבוריים פתוחים:
 - (1) טסחים לגינות וגנים ציבוריים, חורטות.
 - (2) מגרטי טפורט ברטות הציבור.
 - (3) טסחים טמורים לצורכי ניקוז.
 - (4) מתקנים הנדסיים למיניהם באיטור הועדה.
6. טסחים לדרכים:
דרכים ציבוריות כולל מדרכות, טרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוטיים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

לוח שימושים והגבלות בניה

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יח' דיור	מספר קומות	מיקום וקווי בנין
	גודל חלקת מגורים יהיה <u>כפונ"ג אחר</u> לא כולל חלק חקלאי. שטח בניה יהיה <u>300</u> מ ² או <u>90</u> % מהחלקה כנ"ל. מבני עזר לא יעלו על 2 מ ² .	2	1 עד 2	מקומם של מבנים וקווי בנין יהיה כפי שמסומן בחש"ט כל סטייה חייבת באישור מיוחד של הועדה. מבני עזר יקבעו לפי חכנית בנוי אחידה.
בניני ציבור	מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בחש"ט. מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.			
שטח מבני מטק	מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בחש"ט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.			
שטח למבני מלאכה והחסנה				
שטח ציבורי פתוח	כל בניה אסורה פרט למחקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.			
דרכים וחנייות				
ספורט	מחקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.			

פרק ז': חנייות

- עד שיאושר תקן 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 לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
 - ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
 - ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתק, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אחרי חנייה מסולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ח': נטיעות וקירות גבול

1. סלוק מפגעים:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכך 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 למשתמשים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמטרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במסך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכפוף למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בטחנים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. כבישת החיי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הולעה רשאית להליב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב, והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהחאט לדרישות מסרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למחן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגטת תכנית מפורטת או בקטע לבנין בית או לסלילת דרך.

4. ביוב:

כל בנין בטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.

5. מים:

הועדה תאסר תכניות פיתוח לאספקת מים מחואמות עם תכניות התשתית.

6. חאט:

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תחאט הועדה את פעילותה עם הרטניות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י: טונות

איטור בניה מתחת לקווי חטמל או בקרבחטם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חטמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק טהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חטמל, אט הקו הוא טל מתח עליון, טל 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אט הקו הוא טל מתח גבוה, טל 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אט הקו הוא טל מתח נמוך.

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע החכנית, כל ססיה מהחכנית
עבר לאיסור הועדה המחוזית לאחר שחובא לידיעה יוזם חכנית זו.

מקלטים:

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

ח ת י מ ו ת

הסוכנות היהודית לא"י
המחלקה לתכנון ולבניה
האומי לתכנון ולבניה

חתימת המתכנן

הסוכנות היהודית לא"י
המחלקה לתכנון ולבניה
האומי לתכנון ולבניה

חתימת היוזם

משרד השיכון
אגף לבניה כפרית
מחוז הגליל

חתימת המבצע

חתימת בעל הקרקע

מס' תעודת זהות

מס' תעודת זהות

מס' תעודת זהות

מס' תעודת זהות

מס' תעודת זהות

מס' תעודת זהות

מס' תעודת זהות 1804
מס' תעודת זהות 1947
מס' תעודת זהות 4.10.73
מס' תעודת זהות 13

מס' תעודת זהות
חוק התכנון והבניה ותוספתו-1965
מחוז כרמל
מרחב תכנון מקומי
הכנית 1804
הועדה המחוזית בשיבתה ה- 6/75
מיום 1.10.75
החליטה להפקיד את
התכנית הנזכרת לעיל
יושב ראש הוועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז כרמל
מרחב תכנון מקומי
הכנית 1804
הועדה המחוזית בשיבתה ה- 30
מיום 21.7.73
החליטה להפקיד את
התכנית הנזכרת לעיל
סגן מנהל שירות הפיקוח
יושב ראש הוועדה

מס' תעודת זהות 1804
מס' תעודת זהות 2247
מס' תעודת זהות 26.8.76
מס' תעודת זהות 2375