

מחוז ח.פ.ח

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון ח.פ.ח

1982

פברואר

תכנית בנין ערים מתורסת

920/ג מס'

ל-221/ג

הסוכנות היהודית לארץ ישראל

המחלקה להתיישבות חקלאית

ח.ב.ל. ה.צ.פ.ו.ן

ח.ד. 50 ח.י.פ.ה

פרק א' : התוכנית

1. המקום : גבעת נילי
2. גבול התוכנית : כמותתם בקו כחול בחשריט.
3. שם וחלוקת התוכנית: "תוכנית מפורטת של מושב גבעת נילי מס' 920/ג' 197" והחול על כל השטח הכלול בגבולות כמסומן בחשריט.
4. החשריט : החשריט בק.מ. 2500 : 1 המצורף לתוכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. יחס לתוכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' _____
6. שטח מתבנות: כ- 575,4 דונם.

גוש/ט	חלקות שלמות	חלקי חלקות
12060	1 - 2 , 24 - 29 35-40 , 30-33 87-89 41-45 , 47-55	3 , 4 , 11 - 22 92 , 46 , 54 , 83-86
12062	41 - 50 , 31-40	52 , 53 , 92 8 - 22 , 54
12093		11 - 22 , 87
12094		1 - 8 , 87

7. זוזמי התוכנית : הסוכנות היהודית לא"י הכתובת: פל"ים 7, חיפה. המחלקה להתיישבות.
8. עורכי התוכנית : הסוכנות היהודית לא"י הכתובת: פל"ים 7, חגפה. המחלקה להתיישבות.
9. מבצעי התוכנית : האגף לבניה כפרית הכתובת: רח"י פו 121, חיפה. משרד הטיכון.
10. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל. הכתובת: רח"י העצמאות 13, חיפה.
11. מטרת התוכנית:

גבעה

- א. החום שטח פיתוח של המושב
- ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.
- ג. התוויה רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שוות המסדירות את מגורי האדם, מבני צבור ושרותים ובנייני משק באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת תוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.
- ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיתייבנו את מבצעי התוכנית.
- ז. הרחבת נחלות. (אזור מגורים מיוחד) ע"י תוספת מגרשי בניה, למשק החורים, עבור בנים ממשיכים (מסומנים במספר ותוספת האות א').
- ח. יעוד שטחים למגורים לבעלי מקצוע (מסומנים במספר ותוספת האות מ').

פרק ב' : פרוש מונחים והגדרות

1. כללי :

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

2. הגדרות ופרוש מונחים :

חוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת חשבוניות.

התכנית : תכנית מס' ג 920 1982 (כולל החשיטים והוראות).

חוקע : שטח קרקע המסומן בחשויט בצבע, בקוור או במסגרת היחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין מצורפיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקע ובבנינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

חוקע חלוקת קרקע : כמוגדר בפרק ד' של החוק לתכנון והבניה.

קו בנין : על פני הקרקע ומחחה שנקבע בתכנית מאושרת יש בינו לכין גבול המגוש הבניה אמורה (תקנה מס' 1 בתקנות בקשה להיתר תנאים ואגרות).

קו דרך : קו על פני הקרקע ומחפחה שנקבע בתכנית מאושרת בגבול השטח המיועד לדרך.

מבנים : כמוגדר בתקנות לתכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות).

בנין : כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

דרך : כפי שהוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

חשויט : כפי שהוגדר בפרק א' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

פרק ג' : הגשת מסמכים

היוזם נ/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל הומר רצף, טקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

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

פרק ד' : חלוקת השטחים הכלולים בתכנית

שטח בדונם	באחוזים	
87.9	15.2	אזור מגורים
70.0	12.1	אזור מגורים מיוחד
304.7	53.1	שטח חקלאי
7.5	1.3	אזור מבני מלאכה ואחסנה
25.0	4.3	אזור מבני ציבור ומסחר
13.6	2.4	שטח פרטי פנויה
66.7	11.6	דרכים שביליים וחניות
575.4	100.0%	סה"כ

- א. גבול חכנית
- ב. אזור מגורים
- ג. אזור מגורים מיוחד
- ה. אזור מבני מלאכה ואחסנה
- ו. אזור מבני ציבור ומסחר
- ז. שטח פרטי פתוח
- ח. שטח חקלאי
- ט. דרך קיימת
- י. דרך מתוכננת
- יא. שביל
- יב. מכנה קיים

פרק ה': הוראות כלליות

1. השימוש בקרקע ובבנינים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המפומן בחריט לשום חכנית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. דרכי גישה: לא ינחן היתר לבניה על מגרש בטרם חושלם הגישה אליו בהתאם לחכנית מפורטת ומאושרת עד הדרך הציבורית הקרובה ביותר.
3. עתיקות: שום זבר בחכנית זו לא יחשב כאילו הוא בא לצמצם או לשנות את פעולתה של פקודת העתיקות בחחום חכנית זו.
4. מקלטים: כל בנין יהיה חייב בהקמת מקלס בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית חשי"א על הקוניו והחקנות שהותקנו לפיו.

פרק ו': רשימת חכליות ושימושים

1. איזור מגורים: 1-2 מבני מגורים בני קומה אחת או שתיים, מוסכים פרטיים ומחסנים.
2. איזור מגורים מיוחד: הותר הקמת יחידת דיור אחד בלבד בכל מגרש המיועד לצרוף לגחלת משק ההורים, כחלקבלתי נפרדת, ונושאת אותו מספר בחוספת האות א.
3. שטח חקלאי: ישמש למבנים משקים לאחסנה כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולית מוגנים. באיזור המשקים החקלאיים יותר להקים גם חממות ובתי צמיחה.
4. ~~הצגות הכוללות כוללות כוללית ויש להן את עם מצב~~ שטח לבניני ציבור ומסדות:
 - א. בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר כחוק.
 - ב. חכליות ושימושים:
 - (1) מוסדות ומשרדים מקומיים.
 - (2) שרותים מסחריים ומחסנים.
 - (3) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
 - (4) מועדונים.
 - (5) ספורט.
 - (6) חניה.

ג. מותר לכלול בבנין אחד הכללות מהמפורטות לעיל, במידה ואין חן מהוות מטריד האחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם להכנינות המפורטות הנ"ל.

5. שטחים פרטיים פתוחים:

- א. שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
- ב. מגרשי ספורט ברשות הצבור.
- ג. שטחים שמורים לצרכי נקוה.
- ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית.
- ה. אנדרטאות, שרותים צבוריים ומקלטים צבוריים לפי תקנות הג"א.

6. שטחים לדרכים:

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

לוח שימושים והגבלות בניה

אזור	שטח מגרש מינימלי	ית' דיוור לחלקה	% בניה בכל קומה	מספר קומות	מרווחים		
					קדמי	צדדי	אחורי
1. מגורים	500 מ"ר	1 - 2	22 1/2	1 - 2	5.0 מ'	8.0 מ'	
2. מגורים מיוחד	500 מ"ר	1	22 1/2	1 - 2	6.0 מ'	8.0 מ'	
3. אזור יוקלטי	2,500 מ"ר	-	25	1	4.0 מ'	2.0 מ'	
4. מבני למלאכה מקומם, גודלם וייעודם, ייקבע בהתאם לתכנית מפורטת בתאור כחוק. ואחסנה גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות.							
5. מבני צבור ומסחר מקומם, גודלם וייעודם, ייקבע בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר כחוק.							
6. שטח פרטי פתוח כל בניה אטורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף 4 לעיל.							

- ה ע ד ו ת: 1. לא תותר הקמת חממה על מגרש ששטחו קטן מ-1,500 מ"ר.
- 2. שטח הקרקע שיכוסה ע"י החממות, לא יעלה על 60% משטח המגרש.

8. שמורת מדביל המים הארצי

- א. קר שמורת מדביל המים הארצי, עובר בגבול המערבי של התכנית. בקטע בו עוברת תעלה פתוחה תוקם גדר בטיחות.
- ב. בהתאם לסעיף 84 לחוק המים תשי"ט, משבי צדדי של קר המים, במרחק הרשום בתכנית, יהיו הקמתם של בנינים ומתקנים, במיעוטם של מטעים, בצוץ קרוי מים, מעוצות היתר מצביב המים.

פרק ז': נטיעות וקירות גבול

1. א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי החכנית 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 למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמטרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי החכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח החכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שנקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ח': השתיית, ניקוז היעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב והיעול:

הועדה רשאית להיב אחר 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, וההיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היתר בניה, שיובטח 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 ולשביעות רצון משרד הבריאות.

5. מים:

הועדה האשר חכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם חכניות החשתיח.

6. תיאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ט': הגבלות בניה בקרבת קוי השמל

6.10.2 הגבלות בניה לאורך קוי השמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קו השמל עיליים, בקרבת קוי השמל עיליים, וינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מסוך על הקרקע בין החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. סוג קו השמל

קו מתח נמוך 2.00 מ'

קו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.00 מ'

קו מתח עליון עד 100 ק"ו 8.00 מ'

החזרות מקצועיות למחוקי הצבה מינימליים בענפי מסק הקלאי (פרוט במספרים).

מספר פודט.	מספר צבירות	מספר מסק	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות	מספר צבירות
10	12	12	300	500	300	12	6	5	20	20	5	20	1. לוליים למסילות					
20	30	12	300	500	300	12	6	5	40	40	5	40	2. קליים לעופות על רפד (באורוד טבעי או מבוק)					
30	40		300	500	300	12	6	5	40	40	5	40	3. לולי פרגיות והודיים					
30	40	12	300	500	300	12	6	5	40	40	5	40	4. לולי הודיים לפיסוס					
30	40		300	500	300	12	6	5	40	40	5	40	5. לולי רביה וסיפוח (קל,כבד,והודיים)					
30	40		300	500	500	12	6	5	40	40	5	40	6. לולי הסגר					
10	10		300	500	500	22	6	5	40	40	5	40	7. מדגירות					
10	12	12	300	500	300	12	6	5	40	40	5	40	8. לוליים לאוזניים ועופות מים אחרים					
10	12	12	300	500	300	12	6	5	20	20	5	20	9. בתי אימון לעופות					
3	12		300	300	300	5	3	5	20	20	5	20	10. מבנה או סככה רפה					
3	12	4	300	300	300	5	3	5	30	30	5	30	11. מבנים לצאן					
3	12	4	100	100	100	5	3	5	20	20	5	20	12. אורות					
3	4	4	300	300	300		3	5	40	40	5	40	13. מבני עזר ללא בע"ח כמותות ומבנה תומך					
5	12	12	40	40	40	22	6	5	20	20	5	20	14. מזון רביה					
5	12	12	40	40	40	42	6	5	20	20	5	20	15. בתי צמחים, פרחים וירקות					
5	4	4	40	40	40	3	3	5	20	20	5	20	16. בתי צמחים מאומצים באו"ר					
3	10	10				3	3	5	20	20	5	20	17. בתי רפת צל					
3	10	10				3	3	5	20	20	5	20	18. בתי גידול לפטריות					

6.10.3 הגבלות בניה לאורך קווי השמל תח קרקעיים

אין לבנות מעל לכבלי השמל תח קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מהכבלים האלו,

6.10.4 הפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבלי השמל תח קרקעיים ועמודי השמל

הפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

מטרים 2.50	מטרים 2.50
מטרים 5.00	מטרים 10.00

כבל השמל תח קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) עמודי השמל במתח נמוך עמודי השמל במתח עד 33 ק"ו עמודי השמל במתח עליון עד 400 ק"ו

מטרים 10.00	מטרים 5.00
מטרים 5.00	מטרים 10.00

בכפוף להוראות כל דין העברת קווי השמל, טלפון ושרותים עיליים ותח קרקעיים אחרים בתחום חכנית זו תותר לפי חכניות מאושרות על ידי הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך, כל קווי השרותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים, קווי השרותים פרטיים שמקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין יעברו בתוך המגרש בטטה שבין הגבול של המגרש לקו בניין.

פרק י: שונות

1. הפקעת מקרקעין

הפקעות מקרקעין הכוללת על פי חוק התכנון והבניה השכ"ה-1965.

החלטות ההנדסה לאורך ישראלי
המחלקה להתיישבות הקלאסית
מזרח תל אביב
מזרח תל אביב

20.7.82

חתימת המחכנן

החלטות ההנדסה לאורך ישראלי
המחלקה להתיישבות הקלאסית
מזרח תל אביב
מזרח תל אביב

20.7.82

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

אין לה... חתימת בעל הקרקע
מזרח תל אביב

גבעת נילי - מספרי מגרשים וצרופי חלקות

מס' מגרש	צרוף חלקות והערות	מס' מגרש	צרוף חלקות והערות	מס' מגרש	צרוף חלקות והערות
1*	א 1 +	29*	א 29 +	60*	א 60 +
2*	א 2 +	30*	א 30 +	61*	א 61 +
3*	א 3 +	31*	א 31 +	62*	א 62 +
4*	א 4 +	32*	א 32 +	63*	א 63 +
5*	א 5 +	33*	א 33 +	64*	א 64 +
6*	א 6 +	34*	א 34 +	65*	א 65 +
7*	א 7 +	35*	א 35 +	66*	א 66 +
8**	מגרש לבעל מקצוע	36*	א 36 +	67*	א 67 +
9**	" " "	37*	א 37 +	68x	מגרש לא קיים
10**	" " "	38*	א 38 +		
11**	" " "	39*	א 39 +		
12 *	א 12 +	40*	א 40 +		
13**	מגרש לבעל מקצוע	41*	א 41 +		
14**	" " "	42*	א 42 +		
15**	" " "	43*	א 43 +		
16**	" " "	44x	מגרש לא קיים		
17**	" " "	45*	א 45 +		
18**	" " "	46*	א 46 +		
19**	" " "	47*	א 47 +		
20**	" " "	48*	א 48 +		
21**	" " "	49*	א 49 +		
22 x	מגרש לא קיים	50*	א 50 +		
23 x	" " "	51*	א 51 +		
24 x	" " "	52*	א 52 +		
25*	א 25 +	53*	א 53 +		
26*	א 26 +	54*	א 54 +		
27 *	א 27 +	55*	א 55 +		
28 *	א 28 +	56*	א 56 +		
		57*	א 57 +		
		58*	א 58 +		
		59x	מגרש לא קיים		

ס"חכ * 61 משקים חקלאיים קיימים
 ס"חכ ** 13 מגרשים ובעלי מקצוע

מספר תעודת זהות: 92018
מספר תעודת זהות: 28854
מספר תעודת זהות: 28854
מספר תעודת זהות: 28854

מספר תעודת זהות: 92018
מספר תעודת זהות: 28854
מספר תעודת זהות: 28854
מספר תעודת זהות: 28854

מספר תעודת זהות: 92018
מספר תעודת זהות: 28854
מספר תעודת זהות: 28854
מספר תעודת זהות: 28854