

3003319



מחוז חיפה
 נפת חיפה
 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
למרחב תכנון מקומי זבולון

- תכנית מפרטת מס' זב 26 ג'
קיבוץ רמת יוחנן
 שינוי לתכנית מפרטת זב. 26
 זב. 40
 זב. 26 א'
 זב. 26 ב'
 מש"ח 21

אדר' בר אילן אילן
 רח' סוטין 27 ת"א
 טל: 03-5276291
 פקס: 03-5247168

תאריך: 1/7/98

פרק א'

1. שם וחלות: תכנית זו תיקרא "תכנית מפרטת של הקיבוץ רמת יוחנן זב. 26 ג' המהווה שינוי לתכנית מפורטת זב / 26 זב / א', זב / 26 ב, זב / 40, מש"ח 21 ותחול על השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט: התשריט בק.מ. 2,500:1 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום: מחוז חיפה. נפה חיפה. מרחב תכנון מקומי: זבולון. הישוב: קיבוץ רמת יוחנן.
5. חלקי גושים, חלקות חלקות, חלקי
- | <u>חלקי חלקות</u> | <u>חלקות</u> | <u>גוש</u> |
|-------------------|--------------|------------|
| 1 | | - 11067 |
| 1,2 | | - 11059 |
| 1 | | - 11058 |
| 2,5,1,4 | 3 | - 11057 |
| | 1,2,3 | - 11056 |
| 1,2,4 | 3 | - 11055 |
| 6 | | - 10291 |
| 22,21 | | - 10269 |
6. שטח התכנית: 830.70 דונם
7. יזום התכנית: קיבוץ רמת יוחנן.
8. עורך התכנית: אדריכל אילן בר אילן.
9. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל.
10. המבצע: רמת יוחנן.
11. מטרת התכנית: א. תיחום שטח קיבוץ רמת יוחנן
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.

ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני

משק ותעשיה, באזורים בהם מותרת הבנייה.

ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים

ציבוריים אחרים.

ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי

התכנית.

ז. עם אשור וההפקדות תכנית זו, שמספרה זב 26 ג' יבוטלו תכניות

מפורטות קיימות.

פרק ב' טבלת שטחים, הוראות ושימושים ושטחי שירות

שטחי שירות	קולי בניין			% בניה מותר סה"כ	% בנייה בקומת קרקע מקסי' מקסי'	מס' קומות ראו גובה מותר מקסי'	% שטח התכנית	שטח בדונם	סימון בתכנית	הסימון בתשריט	אזור
	קדמי	צידו	אחורי								
-	6	6	14	15	15	2 קומות + מרתף 9 מ' מקסימום	25.79	214.20	א	צהוב	מגורים
30%	6	6	14	60	40	3 קומות 12 מ' מקסי'					מוסדות ציבור
30%	6	6	6	80	40	2 קומות 12 מ' מקסימום	26.29	218.40	ב	חום מתחם ירוק	מבני משק
30%	6	6	6	80	60	2 קומות 7 מ' מקסימום	1.56	12.93	ג	סגול מתחם סגול	מלאכה
-							3.71	30.85	ד	ירוק מתחם ירוק	פרטי פתוח
20%	6	6	14	80	40	2 קומות 12 מ' מקסי'	1.52	12.60	ה	ירוק מתחם חום	ספורט ונופש
-	6	6	14	100	40	אסורה כל בנייה פרט לחממות, מתקני תשתית, סככות אחסנה	22.74	188.91	ו	רצועות אלכסוניות ירוק על רקע	חקלאי
-							4.78	39.72	ז	אדום- מוצע חום-קיים	דרכים וחניות
30%	6	6	6	100	40	3 קומות + מרתף 12 מ' מקסימום	3.40	28.27	ח	סגול	תעשייה
30%	6	6	14	40	40	3 קומות 12 מ' מקסימום	6.15	51.10	ט	כתום מתחם כתום	בית ספר
-	14	14	14	10	10	קומה אחת 4 מ' גובה	1.97	16.34	י	צהוב עם קוים ירוק מצליבים	בית עלמין
30%	6	6	6	80	60	2 קומות 7 מ' מקסי'	2.09	17.38	יא	אפור	אחסנה
							100%	830.70	סה"כ		

פרק ג' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבנייה 1970.

כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל, תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

1. החוק: חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 על תיקונו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

2. הוועדה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת התכנית.

3. אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך - לפי התכנית הזו.

4. קו בניין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורט אחרת בתכנית זו.

5. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

6. תכנית בניי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים - מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי תנייה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.

7. מהנדס: מהנדס הוועדה וכל אדם שהמהנדס העביר בכתב סמכויותיו, כפי או מקצתן.

8. בניין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

9. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

10. בנייני ציבור: בנין הנמנה עם סוג המבנים המשמשים מטרה ציבורית.

11. הפקעות כללי: שטח כל הקרקעות המשמשות לדרכים ציבוריות יופקעו בהתאם לפרק ח' בחוק בתכנון והבנייה תשכ"ה - וירשמו ע"ש המועצה האזורית זבולון, ויחוברו לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים.
12. כפיפות התכנית: תכנית הישוב תהיה מותאמת לתכנית המתאר האזורית וכפופה לדרישות הוועדה המקומית.
13. רשות העתיקות: א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
 ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה אמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקודמים.
 ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות / ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף. הוראת חוק העתיקות.
 ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

פרק ד - קביעת אזורים ורשימת תכליות

רשימת תכליות ושימושים:

כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הזכרנו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
 ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

אישור מגורים ומוסדות ציבור:

אזור זה נועד לבניית מגורים ובתי ילדים וכן עבור:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים.
3. מוסדות בריאות, תרבות ודת.
4. מועדונים.

בית עלמין

שטח קרקע לבית עלמין, חניון לכלי רכב.
 כל בניה חדשה בבית העלמין תהיה בהתאם להוראות תמ"א 19 תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין. בית העלמין יהיה מגודר ברשת. מרחק בין בית העלמין ובתי מגורים שיבנו בעתיד - 100 מטר.

שטח למבני - משק

שטח קרקע להחזקת בעלי חיים, שטחים לאיחסון מזון וכלים בשרות המשק.
 מתן היתר בניה להרחבת הרפת יהיה מותנה בהפעלתו של מתקן קדם לטיפול בשפכי הרפת הקיימת העתידית שיאפשר את חיבור שפכי הרפת למתקן טיהור אזורי.

אזור חקלאי

שטח קרקע לגידולים חקלאיים ולחממות צמחי נוי וירק.

בית ספר אזורי

שטח לבניית משותף של ישובי הסביבה.

אזור ספורט ונופש

שטח לבריכת שחיה, גן אירועים מקורה, מלתחות, שירותים, מקום אחסון ציוד, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים ומבני העזר הדרושים לצרכי ספורט, מדשאות וחורשות.

אזור אחסנה:

אזור להחסנת ציוד חקלאי וכן לאחסון עבור מוסדות המשרתים את הישוב.

שטחים לדרכים ותנויות:

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

אזור מלאכה:

שטח למבנה מלאכה, כגון: מסגריה, נגריה, מוסך, שתפקידם לשרת את הישוב. לרבות מתקני תשתית, מחסנים ותנויות.

אזור תעשייה:

אזור זה מיועד למפעלי תעשייה לרבות מערכות עזר. על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בקשה להיתרי בניה בליווי דו"ח ממצאי סביבתיים שיוכן על ידי היזמים. הגשת תכנית מפורטת להקמת מפעל, מתקן או חלק ממנו תלווה בסקר סביבתי אשר על פיו יקבעו התנאים להקמתו. מתן היתרי בנייה יהיה בתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי המפעל ו/או המתקן.

שטח פרטי פתוח:

שטחים אלה כוללים:

גנים וחורשות.

דו"ח

שטחים שמורים לדרכי ניקוז.

כל בניה מעבר למצוין בסעיפים דלעיל, אסורה, פרט לגינון, מתקנים לאספקת מים, לחשמל, לניקוז, לביווב ומקלטים.

פרק ה' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הוועדה דשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על הקרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. ניקוז -
הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת, או בקשה לבניין בית או לסלילת דרך.
3. ביוב -
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הוועדה ותוכנית ביוב מאושרת על ידי לשכת הבריאות המחוזית.
4. מים -
הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.
5. תאום -
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
6. בקשה להיתר -
בקשה להיתר בנייה תוגש בלווי דו"ח ממצאים סביבתיים שיוכך על ידי היזמים עפ"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
א. שפכים - דרכי טיפול בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול שתאפשר התחברותם למפעל טפול אזורי.
ב. ניקוז - הפרדה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב וקביעת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
ג. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת למיניה והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
ד. טפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש, הוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.
ה. זיהום אוויר - פרוט האמצעים למניעת זיהום אוויר מהמפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר, בכלל זה טיפול בסוגים ורמת מזהמי האוויר שמקורם בתהליך הייצור או בשירותים הנלווים.
ו. חומרים רעילים ומסוכנים -
דרכי הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים אלה בתחום המפעל תנאי אחסוןם וסילוקם והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.

פרק ו' - שונות

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

1. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים - יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקוו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

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

1. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

פיקוח על הבנייה:

וועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. כל סטייה מהתכנית תעבור לאישור הוועדה המחוזית, לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

תחנות טרנספורמציה:

פתוח למערכת אספקת חשמל יעשה בתאום בין הקיבוץ, המתכננים וחברת החשמל.

תאורה:

הזנת עמודי תאורת רחוב תהיה תת קרקעית.

טלפון:

אספקת טלפון לבניינים ושרותי הטלפון בשטח תכנית זו יהיה ע"י כבלים תת-קרקעיים ואין לבצע כבלים עיליים.

מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונה המלאה של היוזם המוסמכת של הג"א.

פרק ז' - הפקעות ורישום קרקעות

1. יבוטלו קרקעות יעוד (מתרוכות) הקיימות שלא תואמים תכנית זו.
2. א. שטח קרקעות המשמשות לדרכים ציבוריות יפקעו בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, וירשמו כדלהלן:
 - ב. דרך מספר 3 תפקע ותרשם ע"ש מדינת ישראל.
 - ג. דרכים מס' 12, 19 וכל דרך מקומית אחרת מחברת את הישוב לדרך אזורית יפקעו בהתאם לחוק התכנון והבנייה וירשמו על שם מועצה אזורית זבולון.
 - ד. כל הגושים והחלקות הקיימים יבוטלו ויקבע גוש מיוחד - חדש, וחלקות מיוחדות עבור השטח הכלול בתחום הקו הכחול של התשריט.

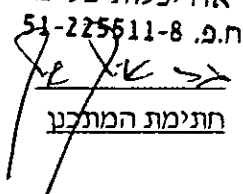
ה. התניה תהיה בתחומי האזורים אותם משמשת ולא על דרכים ציבוריות ותקבע עפ"י תקנון משרד תחבורה.

ו. דרכי הגישה מס' 11 ו- 6 המובילות לחוות הצופים בקטע שינוי תוואי, יסלל וימומן ע"י קיבוץ רמת יוחנן כאשר הקיבוץ ירצה לבנות בניינים כל שהם על תוואי הכביש הקיים או מעברו השני (בשטח ההרתבה).

פרק ח' - הגשת מסמכים

א. היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל מפורטת בשטח.

ב. כמו כן - יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני - כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר בנייה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

בר אילן אילן
אדריכלות בע"מ
ח.פ. 51-225611-8

חתימת המתכנן

חתימות

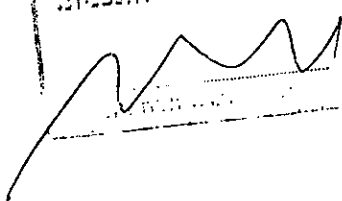
**קיבוץ
רמת יוחנן**
אגודה שיתופית
מס' 57000109-9

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה
ז ב ו ל י ו ן
תכנית מס. 226/25 - אשור
נידונה בישיבתה מס. 33 בתאריך 16/2/90
העברה לועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה
למתן תוקף.
מנהל תכנון
יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

משרד הפנים מרחוז היפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 26/25
הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.6.98 לאשר את התכנית.


הודעה על הפקדת תכנית מס. 226/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4419
מיום 18.6.96

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום