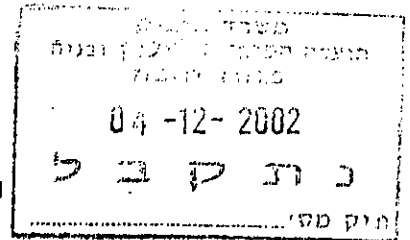


28/04/02

מתוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי מנשה  
תחום שיפוט מוניציפלי קיבוץ "רגבים"



תכנית מפורטת מס' מ/287 - "הרחבה לקבוץ רגבים"  
המהווה שינוי לתכנית מפורטת משח/33 ולתכנית מפורטת לישוב קיבוצי מס' מ/95

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' מ/287 "הרחבה לקבוץ רגבים", תכנית אחוד וחלוקה בהסכמה, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' משח/33 ולתכנית מפורטת לישוב קיבוצי מס' מ/95 (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 9 דפים של הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"),  
תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט"),  
נספח חתכים סכמתיים (להלן "נספח מס' 1"),  
נספח ביוב, (להלן "נספח מס' 2"),  
(הנספחים מנחים מלבד)
3. מיקום התכנית:  
מתוז חיפה, מרחב תכנון מנשה.  
ישוב - "קבוץ רגבים".  
גוש - 12406, חלק מחלקה 2  
גוש - 12422, חלק מחלקות 10, 11, 9, 2,  
גוש - 12423, חלק מחלקות 15, 14, 13, 8, 7, 6, 3, 2.
4. שטח התכנית:  
כ- 175 דונם
5. יוזמי התכנית:  
קיבוץ "רגבים"  
ד.ב. מנשה, מיקוד- 37820, טל. - 6307711 - 04
6. בעלי הקרקע:  
מדינת ישראל - ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית:  
אדריכל יוסי טל  
רח' הרצל 49 זכרון-יעקב, טל. - 6396855 - 04
8. גבול התכנית:  
כמותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
9. חלות התכנית:  
התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
10. מטרות התכנית:  
10.1 שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים, לדרכים ולשטחי ציבור.  
10.2 קביעת אזור מגורים א' - 138 מגרשים, ל- 138 יח"ד.  
10.3 ייעוד שטחי ציבור לשטחים ציבוריים פתוחים  
ולשטחים לבנייני ציבור משולבים בשטח ציבורי פתוח.  
10.4 התווית מערכת דרכים, דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל.  
10.4 איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת הבעלים, כמשמעותם בפרק ג', סימן ז'.

11. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' מש"ח 33/, לצורכי הסדר רישום, אשר פורסמה למתן תוקף, בילקוט הפרסומים מס' 3402, ביום 20/11/86, ולתכנית מפורטת לשוב קיבוצי מס' 95/, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2726, ביום 9/7/81.

בכל מקרה של סתירה בין "הוראות התכנית" לתכנית הנ"ל, יחולו הוראות תכנית זו.

12. סימונים בתשריט:

גבול התכנית	12.1	קו כחול רצוף	-
גבול תכנית מפורטת מאושרת	12.2	קו כחול מקוטע	-
אזור מגורים א'	12.3	צבע כתום	-
שטח ציבורי פתוח ושבילים	12.4	צבע ירוק	-
שטח חקלאי	12.5	פסים באלכסון בצבע ירוק	-
שטח למבני ציבור משולב	12.6	צבע ירוק ועליו פסים אלכסוניים חומים.	-
משולב בשטח ציבורי פתוח	12.7	צבע חום בהיר	-
דרך קיימת/מאושרת	12.8	צבע אדום	-
דרך מוצעת	12.9	פסים באלכסון בצבע ירוק ואדום	-
דרך משולבת	12.10	צבע ירוק מותחם באדום	-
שבילים	12.11	מספר ברבע העליון של העיגול	-
מספר הדרך	12.12	מספר ברבעים הצדדיים של העיגול	-
קו בניין	12.13	מספר ברבע התחתון של העיגול	-
רוחב הדרך	12.14	קוים אדומים באלכסון	-
דרך לביטול	12.15	קו קונטור מבנה בצבע שחור	-
מבנה קיים	12.16	ושטח המבנה בתכנית מקווקוות	-
מבנה מוצע	12.17	קו קונטור מבנה בצבע שחור	-
אזור מגורים	12.18	צבע צהוב	-
אזור ספורט	12.19	צבע ירוק מותחם בצבע חום כהה	-
שטח פרטי פתוח	12.20	צבע ירוק מותחם בצבע ירוק כהה	-
שטח למתקני ביוב	12.21	פסים שתי וערב באלכסון על רקע לבן	-
נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית	12.22	צבע תכלת	-
שטח מלאכה ותעשייה	12.23	צבע סגול	-
שטח למבני משק	12.24	צבע חום מותחם בירוק	-
גבול חלקה קיימת ומספרה	12.25	קו ירוק וספרה בירוק	-
גבול חלקה קיימת לביטול ומספרה	12.26	קו ירוק מקוטע ומספר בירוק	-
גבול חלקה מוצעת	12.27	קו שחור ומספר בשחור.	-
גבול גוש		קו שחור עם משולשים שחורים	-

13. רשימת תכליות:

- 13.1 אזור מגורים א': ישמש לבניית בתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, בהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתאושר בועדה המקומית.
- 13.2 שטח ציבורי פתוח: גנים ציבוריים, שטחי חורש נטוע, דרכים להולכי-רגל, רחבות מרוצפות, גני שעשועים וכד'. בשטחים אלה תותר הקמת מבנים הדרושים לאחזקת האתר או מתקנים טכניים, הקשורים לתשתיות, כגון מגדל מים, תחנת שאיבה לביוב, תחנת טרנספורמציה, תעלות ביוב וניקוז וכד'.

- 13.3 שטח למבני ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח: מיועד למבנים לכלל הציבור, לצרכי חניה, תרבות, דת, מתקנים הנדסיים, בריאות וצרכי ציבור אחרים. יתרת השטח - גיזון וחורשות.
- 13.4 שטח פרטי פתוח: גנים ציבוריים, שטחי חורש נטוע, דרכים להולכי רגל, גני שעשועים וכו'. השטח יהיה של קיבוץ רגבים.
- 13.5 אזור ספורט: ישמש למבני ספורט, מתקני ספורט וגיזון.
- 13.6 שטח לדרך מוצעת: ישמש לכבישים, לחניה, למדרכות, תעלות ניקוז ומעבר תשתיות.
- 13.7 שטח לדרך משולבת: ישמש לתנועה משולבת של הולכי רגל ורכב. הדרך תרוצף למלוא רוחבה או חלקה, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, והגישה אליה תהיה על גבי אבן שפה מונמכת, כמו כניסה לחצר. הדרך תכלול תאורה, ניקוז ודיהוט רחוב.
- 13.8 שבילים: דרכים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, מדרגות ושטחים מגוננים. בשטחים אלה יותר מעבר תשתיות.
14. הוראות בניה
- 14.1 תוכן תכנית בינוי מפורטת, הכוללת תשריטים והוראות בניה, שתאושר בוועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר.
- התכנית תיקבע ותחייב:
- קביעת מערכת כבישים ודרכים.
  - מיקום חניות, צורתם וגודלם.
  - גובה  $0.00 \pm$  של המבנים.
  - חתכי מבנים עקרוניים ופרוט אפשרויות מיקום שטחי שירות בהתאם.
  - גדרות בין המבנים, גובהם וצורתם.
  - גדרות לחזית הרחוב, גובהם וצורתם.
  - פרטי סילוק אשפה, גומחות וארונות סעף לתשתיות, רהוט רחוב וכד'.
  - דרישות ארכיטקטוניות למבנים, לפיתוח חצרות ולמבני ציבור.
  - תיאום תשתיות.
  - התכנית תלווה בנספח נופי, שיוכן ע"י אדריכל נוף, ותקבע את האמצעים למניעת פגיעה בשטח הטבעי ואת האמצעים לשיקום של השטחים הציבוריים והשטחים הפתוחים. אופן החפירה והמילוי והטיפול בהם, ו/או אופן סילוקם, וכן הנחיות מפורטות לשטחים פתוחים.

1. קביעת גובהם הסופי של הכבישים, מפלסי החצרות וגובה 10.00 של המבנים יחייב מינימום של עבודות עפר ופגיעה בשטח הטבעי.
2. תכנית הבינוי תוכן כך, שהיקף עבודות העפר בשטח התכנית יצומצמו ככל האפשר.

14.2. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד האזור
אחוז	שטח בתכנית (מ"ר)	אחוז	שטח	
39.05	68,450			מגורים א'
6.73	11,798			שטח למבני ציבור + שטח ציבורי פתוח
27.80	48,736	4.29	7,532	כבישים ודרכים משתלבות (מוצע+קיים)
16.81	29,470			ציבורי פתוח
2.80	4,894			שבילים
		95.71	167,726	חקלאי
6.20	10,860			מגורים
0.46	800			אזור ספורט
0.15	250			אזור פרטי פתוח
100%	175,258	100%	175,258	סה"כ

הערה: השטחים הינם בקירוב. השטחים המדויקים יקבעו בתכנית לצורכי רישום.

4/.. א'

רש"ק	יעוד	שטח בניה במ"ר/ %			מספר קומות	קווי בניין (ב- מ')			גודל מרש (במ"ר)		מספר מבנים במגרש	תכנית מקסימלית (כולל שטחי שירות)
		שטח עיקרי	שטח שירות	%		קדמי	אחורי	צדדי	מינימלי	מקסימלי		
138	מגורים א'	40% מקרקע מעל הקרקע	2-2 קומות או 35% בקומה 1	50 מ"ר	5	5	5	450	500	1	45% או עפ"י תכנית בינוי מפורטת	
131	מבני ציבור	40% מקרקע מעל הקרקע	לפי הוראות סעיף 14.4	50 מ"ר	2	8.5 מ'	2 + מרתף	0 או 4 בן 2 מגורשים צמודים, לפי תכ" בינוי	450	500	1	45% או עפ"י תכנית בינוי מפורטת
141	משטח בשטח צבורי פתוח	40%	לפי הוראות סעיף 14.4	50 מ"ר	5	9.5 מ'	2 + מרתף	0 או 4 בן 2 מגורשים צמודים, לפי תכ" בינוי	450	500	1	45% או עפ"י תכנית בינוי מפורטת
3	אזור ספורט	40%	לפי תכנית בינוי מפורטת	50 מ"ר	5	9.5 מ'	2 + מרתף	0 או 4 בן 2 מגורשים צמודים, לפי תכ" בינוי	450	500	1	45% או עפ"י תכנית בינוי מפורטת

תעודות: \* א. גובה יימד משיא נג הרעפים עד למפלס 0.00 ±, שנקבע בתכנית הבינוי \* ב. פירוט שטחי השירות: (באזור מגורים א') תניה מקורה ל-2 מכוניות - עד 35 מ"ר מחסן משולב במבנה - עד 10 מ"ר חדר טכני (למיוזג אוויר, חסקה וכד') - עד 5 מ"ר סה"כ 50 מ"ר

הערה: השטחים הינם בקירוב. השטחים המדויקים יקבעו בתכנית לצורכי רישום.

14.4. א. הוראות לבניית מרתף: (באזור מגורים א') תותר בניית קומת מרתף ובתנאי: שכל שטחי השירות יכללו בה (למעט סככת חניה וממ"ד), גובהה לא יעלה על 2.20 מ' והכניסה אל קומת המרתף תהיה מתוך הדירה, למעט כניסה לחניית רכב פרטי.

שטח קומת המרתף יהיה עד 50 מ"ר ולא יעבור את היקף הקומה שמעליה.

השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד.

חתכים עקרוניים ופירוט יקבעו בתכנית בינוי מפורטת.

לא יותרו מבני שירות נוספים ע"ג המגרש, למעט סככת חניה לרכב פרטי.

חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. בכל מקרה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופית, כאשר גובה הבניין כולו לא יעלה על 8.50 מ' מגובה 0.00 ± שנקבע בתכנית הבינוי.

לא תורשה התקנת מטבח במרתף.

הערה: במידה וגובה קומת המרתף יעלה על 2.20 מ', ייכלל השטח במניין אחוזי הבנייה למגורים ובמניין הקומות.

ב. הוראות לבניית מרתף בשטח למבני ציבור

תותר בניית קומת מרתף ששטחה לא יעלה על שטח הקומה שמעליה. גובה המרתף, חתכים עקרוניים ושימושים מותרים, יקבעו בתכנית בינוי מפורטת.

14.5. קווי הבנייה:

במגרשים פינתיים יהיו:

- 2 צדדים - קו בניין קדמי, כמסומן בתשריט
- 2 הצדדים האחרים - קו בניה צידי.

קווי בניה למבנים הגובלים בשטח ציבורי פתוח יהיו - 3 מ'.

14.6. מבני עזר: שטחי שירות יהיו חלק ממניין המגורים, או משולבים בגדרות, לפי תכנית בינוי מפורטת, המאושרת ע"י הועדה המקומית.

14.7. גדרות: הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבנייה יהיו בכפוף לתכנית הבינוי המפורטת.

14.8. גגות: כל המבנים יהיו עם גגות רעפים, בהתאם לדרישות ארכיטקטוניות שבתכנית הבינוי. לא תותר הקמת כל מתקן על גג המבנה, פרט לקולטי שמש.

- 14.9. גובה המבנים: גובה המבנים יהי על פי טבלת זכויות הבניה.
- הגובה יימדד משיא גג הרעפים ועד למפלס  $0.00 \pm$ , כפי שייקבע בתכנית הבינוי המפורטת.
- 14.10. חניה: מיקום חניה מקורה יהיה במסגרת קווי הבניין המותרים או בקו בניין קדמי- 0 בפינת המגרש והכל כפוף לתכנית הבינוי מפורטת.
- 14.11. שטחי ממ"דים: שטח ממ"ד של 7.5 מ"ר ליח"ד לא ייחשב במניין השטחים המותרים לבניה. יתרת שטח הממ"ד ייחשב במניין השטחים על פי ייעודו.
15. מערכת תשתיות:
- 15.1. מים: אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 15.2. ביוב: כל בית יהיה מחובר לרשת ביוב מרכזית. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 15.3. ניקוז: הניקוז יהיה בתחום המגרש. ניקוז הכבישים יתחבר למערכת הניקוז האזורית באישור רשות הניקוז. בטופוגרפיות שאינן מאפשרות ניקוז בתוך המגרש יוצג פתרון הניקוז בתכנית הבינוי.
- 15.4. חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. כל הרשתות והחיבורים יהיו תת-קרקעיים.
- חל איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.
- לא ינתן היתר בניה למבנה, או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים.
- בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- |   |         |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                 | 2.0 מ'  |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 מ'  |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                        | 5.0 מ'  |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')  | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')        | 21.0 מ' |

הערה  
במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:-  
מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

15.5 תקשורת:  
א. כל מערכות התקשורת, רשתות וחיבורים, יהיו תת-קרקעיות.  
ב. לצלחות לוויין ביתיות ינתן פתרון אדריכלי, במסגרת תכנית הבינוי.

16. חניה:  
החניה תהיה בתחומי המגרשים, ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

17. מרחק מלולים:  
מרחק בית מגורים מלולים קיימים לא יפחת מ-150 מ'. פיתוח מגרשים הקרובים ממרחק זה יותנה בהעתקת הלול הקיים.

18. מניעת פגיעה נופית:  
תכנון הדרכים וביצוע עבודות עפר יבוצעו תוך מגיעת פגיעה נופית ויפורטו בתכנית הבינוי (כמפורט בסעיף 14.1 ט')

19. עתיקות:  
19.1. לא תתבצע עבודה בתחום התכנית הכרוכה בעבודות עפר כלשהן, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות לביצוע המבוקש, בבקשה להיתר הבניה, או בכפוף לשינויים בבקשה להיתר, שידרשו על ידי רשות העתיקות בעקבות ממצאים בשטח.

19.2. במידה ויתגלו ממצאים המצדיקים זאת, יפעלו על השטח נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות החוק האמור.

19.3. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

20. תנאים להיתר בניה:  
20.1. היתרי בניה יוצאו רק בכפוף לתכנית בינוי מפורטת, המאושרת ע"י הוועדה המקומית.



20.2. היתרי בניה יוצאו רק לאחר ביטול בריכת החימצון והשיקוע בקיבוץ "רגבים". הפעלת מכון טיהור השפכים (פתרון קצה) וחיבור קיבוץ "רגבים" למכון זה, באישור משרד הבריאות.

השטחים, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית, עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

21. הפקעות ורישום:

22. היטל ה שבחה: יוטל וייגבה כחוק.

23. חתימות:

קבוץ רגבים  
ד.נ. מנשה 37820

יזם התכנית

טל אריסוף-אדריכל  
רשיון מס' 26175  
עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לזכנית, בת אף שזו תהיה מתואמת עם רשימת הנושאים המיועדים. יש להבהיר כי כל מה שצוי להקנות כל זכות ליוזם חתימתו אינו עולה כדי אישור. סוג התכנית כפי עולה מההודעה השטח התכנית אינו עולה כדי אישור. סוג התכנית כפי עולה מההודעה השטח ונחתמו ימנו ימנהל מנחה סנינו ואנו מעמידים את יוצריה במקום התכנית של בניית בית בשטח ולנדון: אנו מעמידים את יוצריה במקום תריות רגבים יזם התכנית. יש להבהיר כי כל מה שצוי להקנות כל זכות ליוזם למען הציבור אינו עולה כדי אישור. סוג התכנית כפי עולה מההודעה השטח בניו השטח אינו עולה כדי אישור. סוג התכנית כפי עולה מההודעה השטח בקיום השטח אינו עולה כדי אישור. סוג התכנית כפי עולה מההודעה השטח מי שרשיון יזם התכנית, אנו מעמידים את יוצריה במקום התכנית של בניית בית בשטח ולנדון: אנו מעמידים את יוצריה במקום אחרת היזם התכנית, אנו מעמידים את יוצריה במקום התכנית של בניית בית בשטח ולנדון: אנו מעמידים את יוצריה במקום ייתנת אף ויק מנקודת מנוח תכנית.

תאריך: 23.5.02

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 257/4  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20.5.02 לאשר את התכנית.  
נריד הועלה המחוייבת

הודעה על הפקדת תכנית מס. 257/4  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5018  
ביום 13.9.02

הודעה על אישור תכנית מס. 257/4  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5099  
ביום 4.8.02