

27/11

הררית יחד

חוק התכנון והבניה - מחוז הצפון  
למרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת מספר ג/במ/29  
המהווה שנוי לתכנית מפורטת מספר 4851  
לישוב קהילתי הררית ולקבוץ יחד

אשר לפי חוק התכנון והבניה (הוראת שעה)  
התש"ן-1990. הוראות חוק זה חלות עליה.

יוני 1993

- 1 -

מרחב תכנון מחוז - צפון  
מרחב תכנון מקומי - משגב

פרק א' : התכנית  
=====

1. המקום : א. מחוז : הצפון .  
ב. נפה : משגב .  
ג. המקום : הררית-יחד
2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט .
3. שם וחלות התכנית : תכנית מפורטת ליישוב קהילתי הררית ולקבוץ יחד לשנת תשנ"א-1991, שאושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן-1990, והוראות חוק זה חלות עליה, ותחול על כל השטח המסומן בקו כחול, כפי שמופיע בתשריט .
4. התשריט : התשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו, יהווה חלק בלתי נפרד ממנה .
5. שטח התכנית : 526.4 דונם .
6. טבלת גושים וחלקות :

גוש	חלקה	חלקי חלקה
19350		2
19352	19, 20	9, 18, 21
19354		64, 65
19355	41	1
19421		25, 93

7. מספר יחידות מגורים : 422 יחידות, שהן : 129 מגרשים קהילתיים באזור מגורים א', ו- 293 יחידות מגורים באזור מגורים ב', מהן 51 יחידות דיור קיימות בפועל .
8. יוזמי התכנית : הסוכנות היהודית לא"י, המחלקה להתישבות, ת.ד. 7053, תל-אביב .
9. עורכי התכנית : הסוכנות היהודית לא"י, המחלקה לפיתוח והתישבות, האגף לתכנון ומבני משק, אדריכלית הדה תמיר, ת.ד. 7053, תל-אביב .
10. מבצעי התכנית : משרד הבנוי והשכון, המינהל לבניה כפרית ויישובים חדשים .
11. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, נצרת .
12. תחילת בצוע התכנית תחשב : א. תוך שנתיים מאישור התכנית סיום כל התשתיות הכוללות: פריצת דרכים, מים וביוב .  
ב. תוך שנתיים מאישור התכנית סיום 25% מיסודות הבניה למגורים .

12. מטרת התכנית : א. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ב. התוית רשת הדרכים למיניהן ולסיווגן.
- ג. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני צבור ושרותים, בנייני משק ומבנים לתעסוקה.
- ד. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.
- ה. קביעת תכולת תכניות פיתוח, כולל מצפים לנוף וחניות נדרשות לכך.

14. כפיפות ויחד לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שנוי ומבטלת תכנית מפורטת מספר 4851, על פי סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה הוראות שעה התש"ן-1990.

פרק ב' : פרוט מונחים והגדרות  
=====

1. כללי : פרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
2. הגדרות ופרוש מונחים:
- החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

- א. התכנית : תכנית מפורטת ליישוב קהילתי הררית וקבוץ יחד, כולל תשריטים והוראות לשנת 1991.
- ב. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - משגב.
- ג. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופים, כדי לצוין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
- ד. קו בנין : קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
- ה. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
- ו. סימונים בתשריט : 1. גבול תכנית מס' 4851 - קו מקווקו כחול.  
2. גבול התכנית - קו כחול.  
3. מספר החלקה - מספר בתוך עגול.  
4. גבול המגרש - קו רצוף בצבע התשריט.  
5. מספר המגרש - מספר בצבע התשריט.  
6. גבול גוש - קו רצוף עם משולשים משני צדדיו.

פרק ג' : חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית :  
 =====

ש ט ח		צבע התשריט	י ע ו ד
באחוזים	בדונמים		
17.7	93.0	כתום	מגורים א'
13.9	73.1	אוקר	מגורים ב'
1.7	9.0	צהוב	מגורים ג'
8.2	43.4	חום תחום בחום	שטח לבנייני צבור וספורט
6.4	33.8	צהוב תחום בחום	אזור קייט
0.7	3.5	סגול	אזור תעשייה נקיה
3.8	20.2	פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
33.5	176.4	ירוק	שטח פרטי פתוח
4.2	22.0	חום	דרך קימת
9.9	52.0	אדום	דרך מוצעת
100.0 =====	526.4 =====	סה"כ	

1. כללי

- א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- ג. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בניתו, לרבות פיתוח שביל כניסה לחניה.
- ה. חניה במגרשים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.
- ו. היתרי בניה ינתנו רק לאחר שתוגש לאשור הועדה תכנית מדידה, לכל שלב בנוי, ערוכה ע"י מודד מוסמך.

2. אזורי מגורים

אזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד ומחייבים בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.1. אזור מגורים א' :

- א. אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד, אך מותר יהיה לכלול בו מקלטים ומבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך פרטי.
- ב. בחלקות בהן עומדים מבנים שהיו קיימים שם בשעת הכנת תכנית זו, והמסומנים בתשריט, יחשבו המבנים כחוקיים במקום עומדם, לפי המרחקים מהגבולות הקיימים במציאות. אולם בכל מקרה של הריסת המבנה הקיים או הרחקתו מהמגרש יש להעמיד את המבנים החדשים באותה חלקה לפי קווי הבנין המצוינים בתכנית זו ב"לוח שמושים והגבלות בניה". בחלקות אלה ניתן יהיה להוסיף בית קבע, ולהפוך את המבנים הזמניים למחסנים, לחלופין ניתן יהיה להרחיב את המבנים הזמניים, ובלבד שסך שטח הבניה למגורים לא יעלה על אחוז הבניה המותר, והמבנה החדש לא יחרוג מקווי הבניה המופיעים ב"לוח שמושים והגבלות בניה".

2.2. אזור מגורים ב' :

הבניה תותר לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט על פי תכנית בנוי שתצורף לבקשה להיתר בניה, וכפוף להוראות ב"לוח שמושים והגבלות בניה".

2.3. אזור מגורים ג' :

אזור מגורים למבוגרים, ילדים ולנוער מיועד להקמת מבני מגורים, מקלטים, בתי ילדים ונוער, גני משחקים וכל תכלית אחרת שהועדה תמצא כמתאימה לאזור זה.

שטח לבניני צבור וספורט

א. הבניה תותר לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט על פי תכנית בנוי שתצורף לבקשה להיתר הבניה.

ב. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים
2. שרותים מסחריים ומחסנים
3. מוסדות בריאות, דת תרבות וחינוך.
4. מועדונים, מוסדות נוער.
5. מבני משרדים, מלאכות קלות ונקיות, תעשיות נקיות, לפי חוות דעת הועדה וברמת גימור שלא תפול מרמת גימור מבני צבור. סעיף זה מתיחס רק לשטח לבניני צבור ק'.
6. אחסנה ומבני עזר.
7. מבני, מגרשי ומתקני ספורט.
8. בריכת שחיה.
9. גני ומשטחי משחקים לילדים.
10. מקלטים צבוריים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ד. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכניות בנוי מאושרות ע"י הועדה.

אזור קייט

א. שטח זה מיועד למבני קייט, מרגוע ונופש, מבני ומתקני ספורט ובלוי נלוים, מסעדות, קיוסקים ומבני עזר להפעלת תירות.

ב. הבניה באזור זה תותר על פי תכנית בנוי שתצורף לבקשה להיתר בניה או תכנית מפורטת זאת, ולכל תכלית אחרת שהועדה תמצא כמתאימה לאזור זה.

אזור תעשיה נקה

א. בשטח זה תותר הקמת מבני מלאכה, תעשיה ואחסנה בלתי מזהמים - מסחר ושרותים, (בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה).

ב. הקמת מבנה תעשיה תותנה בהכנת תכנית בנוי חלקית, אשר תצורף לבקשה להיתר בניה.

ג. תותר הקמת תעשיה אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת זהום אויר ומים, סלוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שריפות וכו'.

ד. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

אזור חקלאי

שטח זה ישמש לפעילות חקלאית, עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

שטח פרטי פתוח

שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות ואתרים היסטוריים או בעלי ענין צבורי קיימים, מגרשי משחקים לילדים, מגרשי ספורט, מתקני נופש, בריכות שחיה פתוחות, שטחים שמושויים לצרכי נקוז, לסלוק קולחים באשור הועדה, מתקנים הנדסיים ומקלטים צבוריים באשור הועדה. כל פעילות לרווחת הצבור, למעט הקמת בנינים.

שטחים לדרכים

א. דרכים צבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופנים, חניות, רחבות לחנית אוטובוסים, נטיעות.

ב. סטיה מותרת מהתכנית בעת הבצוע עד 5%.

ג. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן חניה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992

שם האזור (שמושים עקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בניה מינימליים במ'			אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי במ"ר							הערות			
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל כניסה	מתחת למפלס כניסה	שמושים עקריים	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות		במטרים		
מגורים א'	500	4	4	4	250	30	250	250	250	סה"כ	עד 2	עד 8,5 מ' בגג משופע עד 7,5 מ' בגג שטוח, כולל מעקה ***	1	129	במגרשים 1-6 ניתן לבנות על קו בנין ס' כקו צדדי או אחורי של המגרש בהסכמת השכנים והישוב.  מבנה עזר: נקוד הגגות לא יופנה למגרש השכן
מגורים ב'											עד 2	עד 8,5 מ' בגג משופע עד 7,5 מ' בגג שטוח, כולל מעקה ***	4 יחידות דיור לדונם	293	מיקום המבנים וקוי בנין בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה (ראה פרק ד' סעיף 2)
מגורים ג' (ילדים ונוער)											עד 2	עד 8,5 מ' בגג משופע עד 7,5 מ' בגג שטוח, כולל מעקה ***			מיקום המבנים וקוי בנין בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה (ראה פרק ד' סעיף 2)
מבני בור וספורט	2000										עד 3	עד 12,5 מ' בגג משופע עד 10,5 מ' בגג שטוח, כולל מעקה ***			מיקום המבנים וקוי בנין בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה (ראה פרק ד' סעיף 3)
קייט	אפשרות א': עד 250 יח' חד-קומתיות בבניה מדורגת ושטחים צבוריים, כגון: חדרי קבלה, כושר, מטבח, ח' אוכל, חדרי שרות וכו' אפשרות ב': עד 250 יח', בניה בקומות, כאשר גג הקומה העליונה לא יעלה על מפלס - 485.00 ±.														
זעזיה נקיה	עד 1400 מ"ר בשתי קומות.														
זקלאי	כל בניה אסורה.														
זרטי פתוח	כל בניה אסורה, פרט למתקנים ומבנים ההולמים שטחי ירק כגון: מגדלי מים ותצפית, רחבות לתצפית נוף, אמפיאטרון פתוח, כולל מבני עזר דרושים, הכל באשור הועדה.														
זרכים וחניות	לא תורשה כל בניה בשטח הדרכים והחניות. החניות יוסדרו בהתאם לתקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) 1983.														

\* בהסכמת וחתומת השכן ניתן לקבוע קרי בנין - 0.

\*\* יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להעביר חלק מאחוזי הבניה המותרים מעל מפלס הכניסה לטובת המותר תחת מפלס הכניסה, תוך שמירת הסה"כ המותר.

\*\*\* מידת הגובה תקבע מעל פני קרקע שבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית ועד לקצהו העליון של המבנה.  
7/...



1. היתרי בניה ינתנו רק אם לתכנית הבנוי תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בנוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
2. לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות החניה לבתים, מסעות לרכב, קירות תומכים, מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גינון וריהוט הרחוב.

פרק ז' : הנחיות סביבתיות  
=====

1. עבודות עפר

נקודות דיקור לשפכי עפר לא יחרגו מתחום השימוש המיועד (מגרש מגורים, תחום דרך, אזור קייט - הכל לפי העניין).

כתנאי להיתר בניה תוצג תכנית טיפול בשפכי קרקע על ידי מסלעה מאבן מקומית, גינון וכיו"ב, ובלבד שהנוף ישוקם לשביעות רצון הועדה.

2. תנאים להיתר בניה

א. כתנאי להיתר בניה באזור מיועד לתעשייה ולמבנים באזור קיים שאינם מיועדים רק ללינה (מסעדות, אולמות ספורט וכיו"ב), תכלול הבקשה "שאלון השלכות סביבתיות" על פי דרישת אגוד ערים לאיכות סביבה או המשרד לאיכות הסביבה.

ב. בכל מקרה בו קיים חשש על פי דעת הועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה למפגעים או לזיהום סביבתי, ובהתחשב במיקום המפעל ביחס לאזורי מגורים סמוכים, יוגש ע"י המפעל "תסקיר השפעה על הסביבה".

פרק ח' : נטיעות וקירות גבול  
=====

1. א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות 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 קיר הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא ימלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

2. נטיעות עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי קרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את 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 והתיעול, כמו כן יש לאפשר העברת צנרת תשתיות (מים, ביוב ותיעול) בגבול בין מגרשים.

2. ניקוז

הניקוז יהיה לאורך הדרכים. הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת, בקשה לבנין או לסלילת דרך.

3. ביוב

כל בנין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית המוגשת במקביל ומהווה חלק מתכנית זו בהתאם לסטנדרטים המקובלים של משרד הבריאות.

4. סילוק אשפה

האשפה תסולק בהתאם להנחיות המועצה האזורית משגב.

5. מים

המים יסופקו ע"י קווים תת-קרקעיים של "מקורות".

6. מערכת אנרגיה סולרית

ינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, עפ"י הנחיות הועדה.

7. מיכלי גז

יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.

8. מתקן כביסה

יוסתר מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.

9. חשמל

אספקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל ולפי תכנית מאושרת.

אסורה בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

2. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי, לא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלו.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

3. מקלטים

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

4. הפקעות

השטחים המיועדים לשמוש צבורי יופקעו ע"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

ח ת י מ ו ת

הסוכנות היהודית לא"י  
המחלקה לתכנון תשתיות  
האגף לתכנון התיישבותי  
הנדסה ארץ יקוח  
רחוב קפלן 17, תל-אביב

הסוכנות היהודית לא"י  
המחלקה לתכנון תשתיות  
האגף לתכנון התיישבותי  
הנדסה ארץ יקוח  
רחוב קפלן 17, תל-אביב

המתכנן

היוזם

בעל הקרקע

המבצע

משרד המים מחוז העפול  
 חוק הליכי המזון (בניה) (חודת שעה) התקין 1990  
 אישור הבניה מס. 10  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 37-73-11)  
 החליטה מס. 5392 להשיר את התבונה  
 ע"י מנהל המבנה  
 מנהל המבנה העפול

הודעה על אישור תבנית מס. 1019.92  
 מוסמך בליקוט הפרוטוקול מס. 1019.92  
 מיום 10.9.92