

2-45

מק"ט 103

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאלים

תכנית מספר ...5083...

לישוב קהילתי הושעיה

הוראות התוכנית

המגיש: הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות

ת.ד. 50, חיפה.

עידכון: 27.1.88

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

פרק א' : התוכנית

1. המקום :
2. גבול התוכנית :
3. שם וחלות התוכנית:
4. התשריט :
5. שטח התוכנית :
6. טבלת גושים וחלקות:

ישוב קהילתי - הושעיה  
 כמותחם בקו כחול בתשריט  
 תוכנית מתאר מקומית לישוב הקהילתי - הושעיה נסי' 5083  
 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות כמסומן בתשריט.  
 התשריט בקני"מ 1:2500, המצורף לתוכנית זו יהווה חלק  
 בלתי נפרד ממנה.  
 כ- 760 דונם

גוש	חלקה	חלקי חלקה
17623	19, 18, 14, 13, 9, 8, 7, 6	
17624	15	16, 14
17643	3, 2	

7. מגיש התוכנית :
  8. בעל הקרקע :
  9. מבצעי התוכנית :
  10. עורכי התוכנית :
- הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות, ת"ד 50, חיפה.  
 מנהל מקרקעי ישראל, ת"ד 580, נצרת עלית.  
 משרד הבינוי והשיכון, יפו 21, חיפה.  
 קומט-סווצ'נסקי - אדריכלות ובנוי ערים  
 שד' מוריה 17, חיפה 85313, 04-83452

11. יחס לתוכניות

א. תוכנית זו מבטלת את תוכניות א/בנוי/10 ו-7362/6  
 ומהווה שינוי לתכנית RT/50/42

ב. תוכניות שקבלו חוקף לפני אשור תוכנית זו ואינן סותרות אותה,  
 חשארנה בחוקף. במקרה של סתירה, תקבענה הוראות תוכנית זו.

12. כפיפות התוכנית :

תוכנית זו תהיה כפופה לתוכניות מתאר מחוזית של מחוז הצפון.

13. מטרת התוכנית :

- א. תיחום שטח הפיתוח של הושעיה
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.
- ג. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה המסדירים את מגורי האדם, מבני הציבור,  
 מבני המשק וכו' בשטח התוכנית.
- ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

ה ח ו ק

חוק החכנון והבניה חשכ"ה - על תיקוניו ועל החקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנות חשריטים.

ה ת ו כ נ י ת

חוכנית מתאר לישוב הקהילתי הושעיה (כוללת חשריטים והוראות).

ה ו ע ד ה

הועדה המקומית לחול"ב יזרעאליים

א ז ו ר

שטח קרקע המסומן בחשריט בצבע מקווקו או במסגרת מתחימה, בין האחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין אח אופי השימוש בקרקעות ובבניינים שבחומו.

ק ו ה ב נ י ן

קו לאורך החזית האחורית או לאורך צידי הבנין אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בחוכנית.

ק ו ה ד ר ך

קו המגדיר אח גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול בחונח דרך.

ת ו כ נ י ת ב נ ו י

מבוססת על חוכנית זו. חכנית בינוי כוללת העמדת המבנים, קניעת יעדיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, שטחיהם, הגישות אליהם, החוויית דרכים בשטח החוכנית ורוחבן, סימון שטחי חניה, סימון שטחים פתוחים וכללים לפיתוחו של השטח כגון קווי ניקוז, קווי חשמל, מתקנים לאשפה, גדרות וקירות חומכים, תחנות לאוטובוסים וכל אלמנט אחר הדרוש לקביעת צורת המרחב המחוכנן - כולם או מקצתם, לפי ראות עיניה של הועדה.

מ ה נ ד ס

מהנדס הועדה המקומית או המחוזית לפי הענין, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' : הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו, בכל עת שידושו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תוכניות לשם דיון בתוכנית בינוי או בתוכנית ביצוע או בכל תוכנית מפורטת בשטח.  
 כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, 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 בגבול התוכנית

האזור	שטח בדי'	שטח ב-%	צבע בתשריט
1. אזור מגורים	125	16.4	כתום
2. שטח למבני צבור	18	2.4	חום מוחם בחום
3. שטח למבני מלאכה			סגול מוחם בירוק
4. תעשיה זעירה ומשק	31	4.1	ירוק תחום בחום
5. שטח ספורט	9	1.2	ירוק
6. שטח ציבורי פתוח	145	19.1	ירוק ואדום לסירוגין אלכסונית
7. שטח ירוק עם זכות מעבר	35	4.6	
8. דרכים וחניות	60	7.9	אדום
9. שטח מוסדות חינוך	43	5.6	כתום מוחם חום כהה.
10. שטח זקלאי	213	28.0	פסים אלכסוניים ידוקים
11. אזור מגורים בעתיד	81	10.7	כתום, לבן לסירוגין
סה"כ	760	100%	

פרק ה' : אופן ביצוע התוכנית

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו הם נמצאים.
2. בכוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
  - א. תאושר תוכנית מפורטת או תוגש תוכנית בנוי יחד עם בקשה להיתר בניה.
  - ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב טלפון לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים הנ"ל.
  - ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להתאמת המבנים לטופוגרפיה וקיימת במגמה להמנע ככל האפשר מעבודות ייסור קרקע מסיביות.

ד. ייקבעו התנאים להסדרת מקומות החניה להנחת דעתה של הועדה.  
 על אף האמור לעיל, רשאית הועדה להחיר, במקרים מיוחדים שיש בהן ענין  
 ציבורי, הקמת מבנים לפי חוכנית בנוי, אך לפני אשור חוכנית המחאר,  
 בכפיפות לחנאים שהיא חקבע להקמתם, ובלבד שחנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רשימת חכליות ושימושים

כ ל ל י

- א. לגבי חכליות שלא הוזכרו ברשימת החכליות החליט הועדה על פי  
 השואה לחכליות המותרות באזור הנדון.  
 ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל ניחן יהיה בחוכנית בינוי או בחוכנית  
 מפורטת להוסיף לא לגרוע מהחכליות המותרות על פי רשימה זו של חכליות.

אזור מגורים

באזור זה תותר הקמת מבני מגורים, מחסנים, מוסכים לכלי רכב.

שטח למבני ציבור

- א. הבניה באזור זה תותר על פי חוכנית בנוי או חוכנית מפורטת.  
 ב. חכליות ושימושים  
 1. משרדים מקומיים.  
 2. שרונים מסחריים,  
 3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.  
 4. מועדונים.  
 5. אחסנה ומבני עזר.  
 ג. תותר לכלול בבנין אחד מספר חכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין  
 הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שחוקמנה בהתאם לחוכנית בינוי  
 מפורטת מאושרת.

שטח למבני מלאכה, תעשייה זעירה ומשק

- א. הבניה באזור זה תותר על פי חוכנית בנוי או חוכנית מפורטת.  
 ב. חכליות ושימושים  
 מבנים לבעלי חיים  
 מעבדות  
 מבנים לתעשייה קלה  
 מבנים למלאכה  
 מחסנים, מוסכים ומבני עזר  
 חממות  
 ג. תותר לכלול בבנין אחד מספר חכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין  
 הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שחוקמנה בהתאם לחוכנית בנוי או  
 מפורטת מאושרת.  
 ד. יותרו שימושי מלאכה ותעשייה קלה שאינן מזהמות סביבתן ואינן גורמות  
 רעש.

שטח ספורט

בשטח זה אטורה כל בניה למעט מגרשי ספורט, מבני ספורט

שטח ציבורי פתוח

1. שטחים לגינות, לגנים ציבוריים ולחורשות.
2. מגרשי ספורט.
3. שבילים להולכי רגל.
4. שטחים שמורים לצורך העברת קווי תשתית כגון חשמל, טלפון, ביוב ומים.
5. שטחים שמורים לצורך ניקוז.
6. מתקנים הנדסיים למיניהם.
7. מקלטים ציבוריים.
8. סככות, תחנות לתחבורה ציבורית, מתקני משחק לילדים ומתקני נופש למבוגרים.

שטח ירוק עם זכות מעבר

ישמש כשטח ציבורי פתוח מיועד לנטיעות, גינות, יעור, שבילים, מגרשי משחקים, הקמת מקלטים ציבוריים, גני ילדים, ומעבר לכלי רכב.

דרכים וחנויות

דרכים ציבוריות הכוללות כבישים לתנועה מוטורית, שדרות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופנים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות לכלי רכב ושטחים לנטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

שטח למוסדות חינוך

תותר הקמת מבני מוסד חינוך, גינות, יעור, שבילים, מגרשי ספורט ומעבר לכלי רכב.

אזור מגורים בעתיד

אזור זה כולל אזורי מגורים, שטחי ירוק עם זכות מעבר, דרכים וחניית לפי הגדרה בסעיפים 1, 6, 8 בפרק "ו".

עצוב ארכיטקטוני של בנינים

- א. כל הבנינים הפרטיים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני מגובש, וקבלת היתר הבניה מהרשויות מותנת בקבלת אישור עקרוני מוקדם מאגודת חושבי מצפה הושעיה, ו/או באי כוחם.
- ב. הגגות השטוחים יכוסו בשכבה של אבני חוץ.

טבלת אזוריים, שימושים והגבלות בניה

האזור	שטח בניה מקסימלי	מס' יח"ד במגרש	מקום קווי בנין	גובה המבנים
אזור מגורים	גודל חלקה מינימלי 500 מ"ר מגורים שטח הבניה לכל יח"ד יהיה 45% משטח המגרש. מבני עזר - שטח מבני העזר לא יעלה על 5% משטח המגרש.	יח' אחת	מגורים קדמים-לפני תנאים צדדים-3 מ' אחוריים-3 מ' מגבול המגרש. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, יתאפשר קו צדדי אחד-0.5 מ' מבני עזר : כני"ל, פרט למבנה חניה שקו בנין קדמי תוחר -0.0 מ'	מגורים גובה מקסימלי של בנין לא יעלה על 8.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית
מבני צבור	הזניה באזור זה תותר עפ"י חכנית בנוי או תוכנית מפורטת שתוגש בבקשה להיתר הבניה.			
שטח למבני מלאכה, העסיה זעירה ומשק	שטח קומה כולל של סה"כ המבנה יהיה 75% משטח המגרש		מרווחי בניה קדמיים - 5 צדדים - 5 אחוריים- 5	גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה למעט מקרים אשר בשל דרישות טכנולוגיות מחייבים גובה רב יותר
שטח ספורט	תותר בניה מתקנים	כמפורט	בפרק ו' סעיף 4	

כל בניה אסורה פרט למתקנים ולעבודות המפורטים בפרק ו' סעיף 5	שטח ציבורי פתוח
כל בניה אסורה פרט למתקנים ולעבודות המפורטות בפרק ו' סעיף 6	שטח ירוק עם זכות מעבר
כל בניה אסורה פרט למתקנים ולעבודות המפורטות בפרק ו' סעיף 8 בתקנון.	ז דרכים וחניות
הבניה באזור זה תותר ע"פ תכנית בנוי שתוגש בבקשה להיחר הבניה	ח שטח למוסד חינוך
שימושים והגבלות בניה הם לפי סעיפים א, ו, ח טבלה זו.	ט אזור מגורים בעתיד



צ'ק ז': חשתי, ניקוז, חיעול ואספקת מים

קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב וחיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לבצע עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והחיעול.

שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים התברואתיים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשח חוכניה מפורטת או בקשה לבניין בית או סלילת דרך, העבירי מים ותעלות בחחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

ביוב

כל בניין בשטחה של חוכניה זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.

אישור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם

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

ברשח מתח נמוך - 2.0 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'

בקו מתח עליון 150-110 ק"ו - 9.5 מ'

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

חאורה

חאורת השטחים הציבוריים, הדרכים והשבילים הציבוריים תחוכנן ע"י מגיש חכניה זאת וחבוצע ע"י יוזם החכניה. הזנת עמודי החאורה תהיה תחקרקעית.

טלפון

יעשו סידורים מחאימים לכך שקוי הטלפון בחחום הקו הכחול יהזו תחקרקעיים.

אשפה

מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום במספר ובהתאם לפרטים שתוכננו ע"י מחבר החכניה ויאשרו ע"י הועדה המקומית.

גז

לכל בית יותקן מחקן לבלוני גז.

זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסחעפות למגרשים עוברו דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקויה ותיקון הקווים.

ת א ו ט

נכל העניינים הנדונים בפרק זה, תחאס הועדה אח פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח': חנייה

- 1. החנייה תוסדר בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:
  - א. חישוב של מקום חנייה אחד לרכב פרטי לכל  $\frac{1}{2}$  דירה בגודל מעל 120 מ"ר.
  - ב. חישוב של מקום חניה אחד לכל  $\frac{3}{4}$  דירה בשטח של 90-120 מ"ר.
  - ג. שטחי חניה מינימליים במרכז הציבורי יחושבו ע"פ המפתח הבא:
    - א. לכל 40 מ"ר שטח רצפה של מוסדות ומשרדים מקום חניה אחד לרכב פרטי.
    - ב. לכל 20 מ"ר שטח רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים, מקום חניה אחד לרכב פרטי.
    - ג. לכל  $\frac{1}{2}$  חדר של רופא, אחות, מקום חניה אחד של רכב פרטי.
    - ד. מקום חניה לאמבולנס בקרבת המרפאה.
    - ה. לכל 400 מ"ר שטח רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים מקום חניו אחד למשאית.
- 2. שטחי חניה מינימליים באזור מלאכה ואיגום כלים יחושבו עפ"י המפתח הבא:
  - א. לכל 70 מ"ר שטח רצפה מקום חניה אחד לרכב פרטי.
  - ב. לכל 300 מ"ר רצפה מקום חניה אחד למשאית.
- 3. חשוב שטחים לחניה אינו כולל סדורי פריקה וטעינה.

פרק ט': שונות

א. נטיעות, קירות גבול, גדרות

גדרות בין המגרשים ובין תחום המגרשים והרחובות תהיינה גדרות יחי או אבן בגובה שלא יעלה על 1.6 מטר.

הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף אי אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

ב. נטיעות עצים ושמירתם

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

פיקוח על הבנייה

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע החכנית. כל סטייה מהחכנית חוצבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שחובא לידיעת יוזם חכנית זו.

מ ק ל ט י מ

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

ה פ ק ע ו ת

במידת הצורך חקשנה הפקעות לצרכי ציבור ע"פ חוק החכנון והבניה חשכ"ה-1965.

עצוב נוף

א. בעת ביצוע החכנית חנקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, חוך שימח דגש לפגיעה מינימלית בעצי אלון החבור.

ב. בעת פריצת וסלילה דרכים והכשרת מגרשים לא יורדו עצי אלון אלא אם יפריעו לעבודות אלה.

ח ת י מ ו ת

יוזם החכנית

הסוכנות היהודית לארץ ישראל  
המחלקה להתיישבות וחקלאות  
מזרח ארץ ישראל  
מכלל הצמחון

מחכנון

בעל הקרקע

צ. (תומס) ו. סווצ'ינסקי  
אד"ר כח/חוז צפוני מדינת  
שרי סוריו 17 חיפה 34573  
מל. 13452 - 04 85313 - 04  
מצפה סל-ארל מל. 961722 - 04  
ד. ו סעליה הנכ"ר

חוק להבנת חשבונית  
 ועדה מיוחדת לבחינת חשבוניות  
 ישראליים  
 המורה דרך ובקשה פני 508.3  
 ביום 11.1.87  
 והוליסט המורה  
 עם המורה  
 מילק שירות  
 סהרסט המורה  
 יורעוליסט

585  
 3748  
 4390  
 29

משרד המבחן  
 חוק החכונן והבניה חשוכיה-1965  
 מחה 283  
 מורחב חכונן מקומי  
 חכונן 1233  
 המורה המורה  
 מורה 74/87  
 לוחמון המורה לעול  
 מין המורה לחכונן