

2000898

2008/P

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון בקעת בית שאן

הכניח בנין ערים מפורטת מס.ג/4154

ל - קבוץ ניר - דוד

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. ג/406

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי קבוץ ניר - דוד

תכנית מס' 4154

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 24.11.84

מיים 2.3.84 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי [Signature]

יושב ראש הועדה [Signature]

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ
רח' אבן גבירול 30, תל-אביב

תש"ת מס' 4154 הודעתה לשר הפנים גילינסקי

הסריאליים מס' 3227 מיום 11.7.85 תש"ד

פרק א' - כללי

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של קבוץ ניר - דוד מס.ג/4154 לשנת 1980 ותחול על כל 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 התוכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום : מחוז הצפון, נפח יזרעאל מרחב תכנון מקומי בקעת בית-שאן.
5. שטח התכנית : כ- 580.- דונם.
6. יזום התכנית : קבוץ ניר - דוד.
7. עורך התכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר.
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
9. המבצע : _____
10. מטרת התוכנית : א. מיחוס שטח פיתוח של קבוץ ניר - דוד.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באיזורים 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.

פרק ב' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.
כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל חהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתוכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון 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 ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.
5. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם; תחכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח.
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאשר.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בניני צבור : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. הפקעות : שטח הנחל וכל הקרקעות המשמשות לדרכים ציבוריות יופקעו בהתאם לפרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו ע"ש מדינת - ישראל, ויוחכרו לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים.

פרק ג - קביעת איזורים ורשימת תכליות

1. תכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת תכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון. אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימה זו של תכליות.

ה ת כ ל י ו ת

- איזור מגורים : איזור זה נועד לבניית מגורים, מוסדות נוער וילדים.
- איזור לבניני חברה : מוסדות ומשרדים מקומיים, שירותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת, חרבות וחינוך ומועדונים.
- איזור מלאכה ומשק : איזור המיועד להקמת בנינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי תנייה.
- איזור תעשייה : כל מפעלי תעשייה כולל מבני עזר.
- איזור ספורט : בריכת שחיה, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים הדרושים לצרכי הספורט.
- שטחים לדרכים : דרכים כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

טבלת ההגבלות לאיזורים

איזור	שטח בנייה מקסימלי	מספר יחידות דיור ומספר מקומות	מיקום הבניינים, קו בנין ומרווחים בין הבניינים
מגורים ובנייני חברה	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות 5.0 יחידות לדונם. אחוזי בניה 25%.	כמסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה 4 קומות מקסימום.	מקומם של הבניינים, קו בנין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תכנית בנוי מיוחדת. מרחקים אחוריים וצדדיים מינימום 4 מ'
העשיה	לפי תכנית מפורטת מאושרת על ידי הוועדה		
שטח מבני משק ושרותים חקלאיים	גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הוועדה.		
שטח למבני מלאכה והחסנה			
שטח פרטי פתוח (ספורט)	כל בנייה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף תכליות לעיל.		
דרכים וחניות			

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית.

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	היעוד
46.2	268	בצבע חום	איזור מגורים
3.8	22	בצבע חום מוחם חום	איזור בנייני חברה
14.5	84	בצבע חום מוחם ירוק כהה	איזור מלאכה ומשק
10.3	60	בצבע סגול	איזור תעשיה
1.7	10	בצבע ירוק מוחם חום	איזור ספורט
4.3	25	בצבע כחול	נחל
5.2	30	בצבע אדום	דרכים וחניות
14.0	81	פסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי
100.0	580		סה"כ

פרק ה' - חניות

- עד שיאושר תקן חוקי, חוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:
- א. חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
 - ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
 - ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והוועדה תחליט לגבי כל מקרה.

פרק ו' - נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים :

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית 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 שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

2. נטיעת עצים ושמירתם :

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

פרק ז' - תשתית, ניקוז, חיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב וחיעול - 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 והחיעול.
2. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היחר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
3. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה, ותוכנית ביוב מאושרת על ידי לשכת הבריאות המחוזית.
4. מים - הועדה חאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.
5. תאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

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

2. אין לבנות בנינים מעל לכבל 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 הבניה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים :

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסכמת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

פרק ט' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו-כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

חתימות

קיבוץ
ניר-דוד
תל-עמל

חתימת היוזם

החלקה הטכנית 2511 למכרז המינימום והמקסימום בעינין
המאשיב, רח' הגן גביריה 2511 תל-אביב 252241
חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בצעת ת.ת. ש.א.ו
 4151
 מס' תכנון: (406 א.ת.א.ג.) 113
 9/11/80
 תחום/קטע המסומן בזה יצא כיום
 לתכנון ולבניה לפי תוכנית המסומנת
 בשרטוט מס' 113/א.ת.א.ג.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בצעת ת.ת. ש.א.ו
 4154
 מס' תכנון: (406 א.ת.א.ג.) 113
 18/2/83
 תחום/קטע המסומן בזה יצא כיום
 לתכנון ולבניה לפי תוכנית המסומנת
 בשרטוט מס' 113/א.ת.א.ג.

4151
 4154
 (א.ת.א.ג.)