

מחוז...הצפון...

הועדה המקומית לחכנון ובניה
למרחב תכנון יזרעאלים

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 5193/א

ל - קבוץ מזרע

המהווה שינוי לתכנית מס. 427/ג

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ
רח' אבן גבירול 30, ת"א

13 דצ' 1990

פרק א' - כללי

1. שם וחלות : חכנית זו תיקרא "חכנית מפורטת של קבוץ... מ.ד.ר.צ. מס' 5193... לשנת 1984 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות החכנית כמסומן בתשריט, המהווה שינוי לתכנית מס. 427/ג התשריט בק.מ. 1:2,500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
2. התשריט : התשריט בק.מ. 1:2,500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התוכנית : כמותחם בקו-כחול בתשריט.
4. המקום : מחוז הצפון, נפה זרעל.
5. שטח החכנית : 641 דונם.
6. יורם התכנית : קבוץ מזרע.
7. עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוץ השומר הצעיר.
8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
9. המבצע :
10. מטרת התוכנית : תחום שטח פיתוח של קבוץ... מ.ד.ר.צ.
11. תכנית בינוי :
 - א. תחום הפיתוח יכלול את השטח המיועד לבניית שני בתי קברות קבועים ושימושם יהיה לשימוש קבוע.
 - ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום החכנית.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשיה, באיזורים בהם מותרת הבנייה.
 - ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
12. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצע התכנית :

התקנות הנוגעות להסדרת שימוש ופיתוח חכנית מס' 1000

פרק ב' - 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 בתוכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובנייה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
3. איזור : שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט 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 ונואשרת הכוללת העמדת הבניינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.
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. בנייני ציבור : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. הפקעות : ההפקעות חבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

פרק ג' - קביעת איזורים ורשימת תכליות

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

התכליות ::

- איזור מגורים וחברה: איזור זה נועד לבניית מגורים, בתי ילדים, מוסדות ומשרדים מקומיים, שרותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך. מוסדות נוער וילדים.

- איזור ספורט : בריכת שחיה, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים הדרושים לצרכי הספורט.

- שטח למוסד חינוכי: איזור המיועד להקמת בנינים, מתקנים ופעילויות הקשורות לצרכי המוסד החינוכי. מותרת הקמת כיתוו לימוד, פנימיות לילדי המוסד החינוכי, מתקני ספורט וכו' לצרכי לימוד.

- איזור תעשייה ומלאכה: איזור המיועד להקמת מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות בתעשייה ובמלאכה, כולל מתקנים הנדסיים, דרכים ושטחי חנייה.

- איזור בניני משק : איזור המיועד להקמת בנינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים ושטחי חנייה.

- שטחים לדרכים : דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

- רצועת I.P.C. : רצועה זו מיועדת למעבר צנור דלק בלבד, ולא תתבצע בה כל בניה אלא, באישור בכתב של חברת שרותי נפט בע"מ.

טבלת ההגבלות לאיזורים

מיקום הבניינים, קווי בניין ומרווחים בין הבניינים	מספר יחידות דיור ומספר קומות	שטח בניה מקסימלי	א י ז ו ר
מקומם של הבניינים, קווי בניין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תכנית בינוי מיוחדת מרחקים אחוריים וצדדיים מינימום 6. מ'	כמסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה 4 קומות מכסימום	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות 3.5 יחידות לדונם אחוזי בניה 15%	מגורים
	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה. גובה מכסימום 16 מ'. מתן היתרים לפי תכנית בינוי		בנייני ציבור
	מקומם, גודלם וייעודם של הבניינים יהיה כמסומן בתשריט. המרחק בין בניינים או מתקנים לא יפחת מ- 5 מ'. המרחק בין בנייני החינוך לבין גבול איזור שמושי קרקע לא יפחת מ- 10 מ' 4 קומות מכסימום		מוסד חינוכי
	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה. מתן היתרים לפי תכנית בינוי		שטח מבני משק ושרותים חקלאיים שטח למבני מלאכה, אחסנה ותעשייה
	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים בסעיף תכליות לעיל		דרכים וחניות
	מתקנים כמפורט בסעיף תכליות לעיל		ספורט ומשחקים

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	ה י ע ו ד
47.1	302.0	בצנע כחוס	מגורים וחברה
2.6	17.0	בצנע ירוק מותחם חוס כהה	ס פ ו ד ט
7.4	47.5	בצנע צהוב	מוסד חינוכי
13.6	87.0	בצנע סגול	תעשייה ומלאכה
11.4	73.0	בצנע חוס מותחם ירוק כהה	בניני משק
12.6	80.5	בפטים אלכסוניים בירוק	ח ק ל א ר
1.6	10.5	בצנע אדום	דרך מוצעת
3.7	23.5		רצועת I.P.C
100.0 %	641.0		סך הכל :

פרק ה' - חניות

החניות יוסדרו עפ"י הנחיות משורז החבורה.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל

1. לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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 - 2 מ'
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
- בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו - 9.5 מ'

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

פיקוח על הבנייה :

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

מ ק ל ט י ס :

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת 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 לבנייה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

ח ת י מ ו ת

מחלקת הטכנות של לינוצי השופר הצעיר בע"מ
תל-אביב, רח' אבן גבירול-30 ה.ד. 40011 טלפון 252241

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

מנהל המכרות והתעשייה
תקן המכרות והתעשייה 1965-1966

מס' תעודת המכרה מס. 5193

התעודה המסוימת לתכנון ולבניה החלוטה

ביום 28.2.90 לאשר את התכנית.

סמכות לתכנון
יו"ר התעודה מס. 1

תודעה על אישור המכרה מס. 5193

מחשבה בילקוט המסמכים מס. 3894

מיום 24.6.91

ועדה ממומית לבניה ולהכנון ערים

יזרעאלים

הועדה דנה בבקשה מס'

4988 מישיבתה מיום

והחליטה להעביר לועד המחוזית

עם הסכמה *א.מ.ק.*

יושב ראש הועדה