



נ - 1693

030  
10.11.93

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון יזרעאליים

חכנית - מפורטת מס. 5548 /  
לקבוץ משמר העמק

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

רח' אבן גבירול 30, תל-אביב

פרק א' - כללי

1. שם ותלות : תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של מעמד העמק מס. 5548 לשנת 1984 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
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 יזרעאל מדחב תכנון מקומי יזרעאליים
5. שטח התוכנית : כ- 1,030.0 דונם.
6. יוזם התוכנית : קבוץ מעמד העמק
7. עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השוה"צ
8. בעל הזקק : מינהל מקרקעי ישראל
9. מטרת התוכנית : א. תיחום שטח פיתוח של קבוץ מעמד העמק  
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.  
ג. התווית רשת הדרכים למינירן וסירוגן.  
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 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. חוק : 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 במינם, 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 צידי 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 המורכות וכל הכלול במונח הדרך .
6. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורשת, קיימת ונאושרת 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 הכנת 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 : הפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 .
12. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל כחוק .

פרק ג' - קביעת איזורים ורשימת תכליות

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 בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימה זו של תכליות.

תכליות ושימושים :

התכליות :

איזור מגורים וחברה :

א. איזור זה נועד לבנית מגורים.

ב. מוסדות ומשרדים מקומיים.  
שרותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

ג. הבניה תותר באיזור זה על-פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ד. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

איזור הנועד לבנית בריכת שחיה, מגרשי ספורט ומתקני ספורט מכל הסוגים, אולם ספורט, בנינים ופעילויות ספורט ונופש מכל הסוגים.

איזור ספורט :

איזור בניני משק

ח ק ל א י :

איזור המיועד להקמת בנינים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה.

איזור תעשיה :

מפעלים - לרבות מפעלי תעשיה ומלאכה צרכנית ומתקני תשתית, הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית.  
לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים. גובה בניני התעשיה לא יעלה על 12 מ', פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים.

שטח למוסד חינוכי :

א. איזור המיועד להקמת בנינים, מתקנים ופעילויות הקשורות לצרכי המוסד החינוכי.

ב. מותרת הקמת כיתות לימוד פנימיות לילדי המוסד החינוכי, מתקני ספורט וכו', לצרכי לימוד.

ג. המרחק בין שני בנינים או מתקנים לא יפחת מ-5 מ'.

טבלת זכויות והגבלות בניה

גובה בניה (מ') או מספר קומות (ק') מקסימלי	אחוזי בניה, שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור
	לכסוי קרקע	סה"כ	מתחת למפלס כניסה		מעל למפלס כניסה		קדמי	אחורי	צדדי		
			שטחי שרות	שמוש עיקרי	שטחי שרות	שמוש עיקרי					
3 ק'	20%	30%	5%	15%	10%	20%	3	3	3	300	מגורים וחברה
12 מ'	50%	60%	10%	20%	10%	50%	3	3	3	1000	תעשיה
10 מ'	40%	50%	-	5%	-	50%	3	3	3	1000	בניני משק
3 ק'	40%	50%	10%	20%	10%	40%	3	3	3	500	ספורט
4 ק'	20%	40%	5%	15%	10%	30%	3	3	3	300	מוסד חינוכי

לא יינתנו היתרי בניה בקרבת הכביש הקיים (כלומר ישמר המרווח הקדמי 75 מ' בכביש הראשי הקיים) כל עוד לא בוצע בפועל הכביש העוקף המוצע בתכנית.

פרק ד' - חלוקת העמחים הכלולים בגבול התכנית

העמח באחוזים	העמח בדונם	הסימון בתשריט	ה י ע ר ד
21.8	225	בצבע כתום	מגורים וחברה
2.5	26	בצבע ירוק מותחם בחום.	ס פ ו ר ט
26.2	270	בצבע חום מותחם בירוק.	בניני משק חקלאי
2.3	24	בצבע סגול	ת ע ש י ה
8.3	85	בצבע כתום מותחם בחום.	מוסד חינוכי
2.7	28	בצבע ירוק	שמח פרטי פתוח
2.9	30	בפסים אלכסוניים ירוק וסגול.	שמח לתכנון בעתיד
17.8	183	בפסים אלכסוניים בירוק.	אזור חקלאי
1.2	12	מותחם בקו שחור מיוסק.	אזור עתיקות
0.5	5	בצבע צהוב ומשורבץ אלכסונית בירוק	בית עלמין
2.1	22	באדום.	דרך וחניה מוצעת
11.6	120	בחום	דרך וחניה קיימת
100.0%	1,030		ס ה " כ

פרק ה' - חניות

ברחמים לתקן חניה של משרד התחבורה.

פרק ו' - נטיעות וקירוו 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. נטיעות עצים ושמירתם:

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

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

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.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.

5. מים

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.

6. תאום

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ח' - שו"ת

1. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל

א. 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' מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ' מ'

ב. 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.

2. בחיבור של דרך מס. 59 לדרך מס. 66 יבוצע צומת T מלא, על מנת לאפשר נגישות עצמאית לאזור הספורט, המשמש לארועים אזוריים.

3. עמודי חשמל שימצאו בשטח הכביש תידגש העתקים לקו רחוב מדגש וזאת על משבון יזמני ו/או מתבני התכנית.

3. פיקוח על הבנייה:

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

4. מקלטים:

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 שתמצע לדרוש, בבואה להוציא היתר לבנייה, או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כהוגך.



ח ת י מ ו ר ת

המחלקה הטכנית  
של ביצועי השומר הצעיר בע"מ  
רח' אבן-ג'ון 30 ת"א ת.ד. 40011  
טל. 5433666 פקסימיליה 267127

חתימת המתכנן

מש. עמק

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

ל ידוע לך ש...