

2-- 1870

687
15.2.96

150-מפ-א

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאליים

תכנית מפורטת מס' ג' / 8683

מושב כפר יהושע - שכונת בניים

(המהווה שינוי לתכנית לצרכי רישום מס' 5473)

היוזם והמגיש: ועדה מקומית לתכנון ולבניה יזרעאליים

עורך התכנית: אדריכל דורון רוהטין
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

מהדורה: ינואר 1996 (למתן תוקף)

פרק א': התכנית

1. מיקום: מחוז : הצפון
נפה : יזרעאל
מקום : מושב כפר יהושע
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: מושב כפר יהושע - שכונת בניס: תכנית מפורטת מס' ג' / 8683. התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט.
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב ותשריט בק.מ. 1:2500.
5. שטח התכנית: 20.87 דונם (נמדד באמצעות דיגיטציה במחשב).

טבלת גושים וחלקות

גוש	חלק חלקה
10605	3
11255	1

7. היוזם והמגיש: ועדה מקומית לתכנון ולבניה יזרעאליס.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית: אדריכל דורון רוהטין
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית לצרכי רישום מס' 5473.
11. מטרות התכנית:
 1. שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים לשם הקצאות מגרשים למגורי בניס ממשיכים וקביעת הוראות בנייה שונות המסדירות מגורים ודרכים בתחום התכנית.
 2. הצרת דרך לשם הגדלת מגרשי המגורים.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

חוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית : תכנית מס' (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים.

הועד : ועד מקומי כפר יהושע.

אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

מבנה עזר : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

נחלה : עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).

מתקנים הנדסיים: קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלויזיה, תקשורת, שטחים למעבר, קווי חשמל וכל היוצא באלה.

דרך : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בעלים : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מסמכים

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

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

מצב מוצע		מצב קיים	סימון בתשריט	אזור
באחוזים	שטח בדונמים			
44.75	9.34		צהוב	מגורים לבנים ממשיכים
11.84	2.47		ירוק	ציבורי פתוח
43.41	9.06	11.97	חום	דרך קיימת
-	-	8.90	פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
100.00%	20.87	20.87		סה"כ

תאור מלולי של המקרא:

- דרך לבטול - קוים אלכסוניים בצבע אדום על תואי הדרך המבוטלת.
- גבול התכנית - קו כחול עבה
- גבול גוש - קו בצבע שחור משונן בכוונים מנוגדים
- גבול חלקה/ מגרש - קו שחור רציף
- מס' מגרש - מספר מוקף עגול מלא בתוך שטח החלקה
- מס' חלקה - מספר בתוך שטח החלקה
- מספר דרך - מספר ברבע העליון של עגול
- רוחב דרך - מספר ברבע התחתון של עגול
- קו בנין מינימלי - מספר ברבעים הצדדיים של העגול

פסק הדין: רשימת תכליות ושימושים

1. אזור מגורים לבנים ממשיכים

א. איפיון:

1. חלקות לבנים ממשיכים, המיועדות לבנית יחידת מגורים אחת בחלקה.
2. בניה במגרשים אלה באה במקום הבניה המותרת לבנים ממשיכים בנחלות.

ב. תכליות ושימושים:

1. שטח שמוש עיקרי:

- 1.1 מגורים.
- 1.2 תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שישמשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה ובתנאי שיקבע ע"י הועד המקומי ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטרה סביבתי.
- כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שמוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.

2. שטחי השרות:

- 2.1 בטחון ובטיחות.
- 2.2 מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים.
- 2.3 אחסנה.
- 2.4 חניה מקורה.
- 2.5 קומת עמודים מפולשת.

ג. השטחים הפנויים מסביב לבית:

1. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.
2. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות. כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.
3. אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.
4. גידור בגבולות מגרש: גדרות בנויות עד גובה 0.50 מ' + אפשרות לגדר רשת בלבד עד גובה 2.00 מ'.

2. שטח ציבורי פתוח

תכליות ושימושים

1. שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
2. מגרשי משחקים ומתקני ספורט ונופש.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. מקלטים ציבוריים
6. דרכים להולכי רגל.

3. שטחים לדרכים קיימות ומוצעות

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

מ"ק 101: טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה והיסוד שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים השנ"ב 1992

מס' יח"ד באזור סה"כ	צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין (מ')	גודל מגרש מינימלי (כמ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)	
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי				אחורי
18	1	2	גג שטוח: 8 מ'	227	227 מ"ר	מחסנים: 30 מ"ר	165 מ"ר	-	202 מ"ר	5	3	4	500	מגורים לבנים ממשיכים
			גג משופע: 9 מ'			מרחבים מוגנים: 7 מ"ר								
						קומת עמודים מפולשת: 40 מ"ר								
		1	4 מ'			חניה מקורה: 25 מ"ר								

פרק ז' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצוע של תכנית מפורטת:

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

3. התקנת דוודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה בתחום המגרש, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

3. מגרשים 317, 318:

סה"כ שטחי הבניה המירביים במ"ר במגרשים 317, 318 יהיו זהים לשטחי הבניה המירביים בשאר המגרשים ולא ייגזרו מגודל המגרש.

פרק ח' - מתקנים הנדסיים, ניקוז, תיעול, ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קווי חשמל ותקשורת:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, קווי מים, יסודות או עוגנים לעמודי חשמל, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, מים, חשמל ותקשורת. מודגש כאן כי מתקנים אלו עשויים להיות בתחום החלקות למגורים. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.

2. ניקוז:

הועדה תחייב תכנית ניקוז בשטח תכנית זו כדי להבטיח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת התכנית המפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב:

לכל אזור בשטחה של תכנית זו יוסדר חיבור למערכת הביוב המרכזית, בכפוף לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

4. מים

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים.

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה 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.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

2. סילוק מיפגעים

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, 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 הודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

3. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי 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 להגרם להם.

4. הפקעות:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית וכן אתרים לבינינים ציבוריים לא מסחריים, שרותים קהילתיים וכד' יופקעו בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מיס, ביוב, ודודי חשמל אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותקון הקווים, וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו.

6. היתרי בניה

בקשות להיתר בניה יובאו לדיון לאחר קבלת חוות דעת של הועד. במדה ולא תתקבל חוות הדעת הנ"ל ההיתר יודבר ישירות לוועדה המקומית. היטל השבחה

1/1 = 1/1

היטל השבחה ייגבה בשיעור בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית לחוק.

8. חלוקה

לא תותר כל חלוקת משנה במגרשים הכלולים בתכנית.

ח ת י מ ו ת

_____ המגיש

_____ היוזם

יעד אדריכלים
מתב"א ע"מ ונוף
בע"מ

_____ חתימת בעל הקרקע

_____ חתימת המתכנן

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
 אישור תכנית מס' 2683/א
 הועדה המהוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 22.11.95 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 2683/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4405
 מיום 15.96 תש"ז 3106

יו"ר ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
 1965
 יו"ר ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
 2683/א
 8.5.95
 יו"ר ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
 2683/א
 8.5.95
 יו"ר ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
 2683/א
 8.5.95