

9

6068-א-86

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

ועדה מקומית יזרעאלים
 אישור תוכנית מס' 06/5473
 חוועדה המקומית החליטה להסיר את התכנית
 כישיבה מס' 97324 מיום 16.93

תכנית מפורטת מס' יז/מק/06/5473

כפר יהושע - מעון יום

(המהווה שינוי לתכנית מפורטת לצרכי רישום מס' ג/5473)

היוזם והמגיש:

מושב כפר יהושע
 כפר יהושע 30063
 טל' 04-9831277 פקס' 04-9832378

עורך התכנית :

אדריכלית דפנה נבו
 יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
 מושב יעד, ד.ג. משוגב 20155
 טל.: 04-9902215 , פקס: 04-9909990

קרינאלים ועדה לתכנון ובניה
 20-07-1997
 התקבל

מהדורה: יולי 1997
 מתן תוקף

פרק א': התכנית

1. **מיקום:** מחוז נפה רשות מוניציפלית מקום
: הצפון יזרעאל : מוא"ז יזרעאלים : מושב-כפר יהושע
2. **גבול התכנית:** כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. **שם וחלות התכנית:** כפר יהושע - מעון יום: תכנית מפורטת מס' 06/5473/מק/יז התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט.
4. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת הוראות התכנית (סה"כ 10 דפים) ותשריט בק.מ. 1:500
5. **שטח התכנית:** 2.72 דונם (נמדד באמצעות מחשב).
6. **גושים וחלקות:** גוש 11253 חלקות 134, 137 (לפי ת.ב.ע.).
7. **היוזם והמגיש:** מושב כפר יהושע
כפר יהושע 30063
טל' 04-9831277 פקס' 04-9832378
8. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 קרית הממשלה נצרת עילית 17105
טל' 06-6558211 פקס' 06-6560521
9. **עורך התכנית:** אדריכלית דפנה נבו
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 מפורטת לצרכי רישום מס' ג' 5473.
11. **מטרות התכנית:** א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים 134 ו-137.
ב. הקצאת שטח למגורים ולמבני צבור.

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:

- החוק : 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, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים 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.
- 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 כך, 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
אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם		
42.65	1.16	42.65	1.16	תכלת	מגורים סוג ב'
47.42	1.29	47.42	1.29	חום תחום בחום	שטח למבני ציבור
9.93	0.27	9.93	0.27	חום	דרך קיימת/מאושרת
100.00	2.72	100.00	2.72		סה"כ

תאור מלולי של המקרא:

- גבול התכנית - קו כחול עבה
- גבול גוש - קו ומשולשים לסרוגין בצבע שחור.
- גבול חלקה/ מגרש - קו שחור רציף
- מס' מגרש - מספר בתוך אליפסה בשטח המגרש.
- מס' חלקה - מספר בשטח החלקה.
- מספר דרך - מספר ברבע העליון של עיגול
- רוחב דרך - מספר ברבע התחתון של עיגול
- קו בנין מינימלי - מספר ברבעים הצדדיים של העיגול

פרק ה': רשימת תכליות ושימושים

1. אזור מגורים ב'

א. איפיון:

חלקות המיועדות לבניית יחידת מגורים אחת לבעלי מקצוע ותושבים.

ב. תכליות ושימושים:

1. שטח שמוש עיקרי:

1.1 מגורים.

1.2 תעסוקה כדלהלן: אמנות, אומנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שיקבע ע"י הועד המקומי ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטрд סביבתי.

2. שטחי השרות:

2.1 בטחון ובטיחות.

2.2 מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים.

2.3 אחסנה.

2.4 חניה מקורה.

3. מקלטים ציבוריים.

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'.

ד. קווי בנין:

למרות המפורט ב"טבלת אזורים שימושים והגבלות בניה" שבהוראות התכנית, מבנים שנבנו בעבר עם היתר בניה כדין וחורגים בכל מקווי הבנין המפורטים בטבלה, יקבלו הכשר במסגרת תכנית זו. אך כל תוספת חדשה למבנים הנ"ל תהיה חייבת להיות על פי הוראות ומגבלות בניה המפורטים בתכנית זו.

ה. חלוקת משנה:

לא תותר חלוקה נוספת.

2. אזור לבניני ציבור:

א. תכליות ושימושים:

1. מעון יום.
2. מבני שרותים, מחסנים ומבני עזר.
3. חניה ודרכי גישה.
4. מתקני משחקים וגינון.
5. מקלט/מרחב מוגן.

ב. בצדדים הצפוני והדרומי של המגרש תישמר לכל אורכם רצועה ברוחב 3 מ' עבור גישה למגרשים A 137 ו-19. בשטח זה אין להקים גדרות, לטעת נטיעות או למנוע מעבר רכב למגרשים הנ"ל.

3. שטחים לדרכים

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

מ"ק ר': טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

מס' יח"ד באזור סה"כ	צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי מ"ר					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	קרמי	אחורי			צדדי		
1	1	2	גג שטוח: 8 מ'	227 מ"ר	227 מ"ר	מחסנים: 30 מ"ר	165 מ"ר	-	227 מ"ר	5	4	4	1160	מגורים כ'		
		1	גג משופע: 9 מ'							7 מ"ר	מוגנים: מרחבים	0			4	0
		1	3 מ'							חניה מקורה: 25 מ"ר	0	4			0	
		2	9 מ'	600 מ"ר	400 מ"ר	50 מ"ר	550 מ"ר	-	600 מ"ר	5	5	8	1290	מבני צבור		

הערות:

* הגובה ימדוד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הכנין ובין פני הקרקע הגבוהים ביותר שליד הבנין.

פרק ז': תנאים מיוחדים ואופן בצוע 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 בצועה של תכנית מפורטת:

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

1) 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.

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

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

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.

2. **ניקוז:**
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או לסלילת דרך.
הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

3. **ביוב:**
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית.

4. **מים:**
אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5. **כיבוי אש:**
קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרונטיים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לקבלת ההיתר.

6. **אשפה:**
סילוק אשפה לפי הוראות מוא"ז יזרעאלים לאתרים מאושרים בלבד.

פרק ט': שונות

1. הגבלות בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין- בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

- 2 מ'	מרשת מתח נמוך
- 5 מ'	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
- 8 מ'	מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו
- 10 מ'	מקו מתח עליון עד 161 ק"ח

2. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

3. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

- 2.5 מ'	מעמודי חשמל מתח נמוך
- 5 מ'	מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו
- 10 מ'	מעמודי חשמל במתח עליון

4. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

- 10 מ'	מכבל חשמל תת-קרקעי
- 5 מ'	מעמודי חשמל מתח נמוך
- 5 מ'	מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 10 מ'	מעמודי חשמל מתח עליון

5. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

2. סילוק מפגעים

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:

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי צבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש המועצה האזורית עמק חפר.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

6. שמירת נוף

בעת ביצוע התכנית תנקטנה הפעולות הדרושות לשמר ככל שניתן את הסביבה הגיאוגרפית-טופוגרפית הטבעית ואת הצמחיה הטבעית.

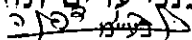
7. זיקת הנאה-זכות מעבר

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

8. היתרי בניה:

בקשות להיתר בניה יובאו לדין לאחר קבלת חוות דעת של הועד.

חתימות

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף


עורך התכנית

ועדה מקומית

~~כפר יהושע
מושב עובדים להתישבות
הקלאית שתופית בע"מ~~

היוזם והמגיש

בעל הקרקע

חוק לתכנון ובניה 1965
 ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
 פתח תקוה
 06/5473/אק/צ
 1.6.97
 מנהל/ת הועדה
 יו"ר הועדה

28

הודעה על תפקדת תכנית מס' 06/5473/אק/צ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4509
 עמוד 2884 מיום 6.4.97

הודעה על תפקדת תוכנית מס' 06/5473/אק/צ
 פורסמה בלוחון מס' 1017
 ובעיתון "הארץ" מס' 4472
 ובעיתון "הארץ" מס' 4472
 ביום 20.3.97
 ביום 21.3.97
 ביום 21.3.97