

0320 - מ

160

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון יזרעאלים

תכנית מפורטת מס. 5928/ג

לקבוצ דורת

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

רח' אבן גבירול 30 תל-אביב

2.1 מא' 1991

פרק א' - כללי

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של קבוצת דברת מס. 5928 / א לשנת 1986" ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט : התשריט בק.מ. 1:2500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום : מחוז: הצפון, נפה: יזרעאל מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
5. שטח התכנית : כ- 370 דונם.
6. יוזם התכנית : קבוצת דברת.
7. עורך התכנית : המחלקה הטכנית של קבוצת השומר הצעיר בע"מ.
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
9. מטרת התכנית : א. תיחום שטח פיתוח של קבוצת דברת.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באזורים בהם מותרת הבניה.
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 בתכנית זו.

1. ה ח ו ק : חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 על תיקונו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. ה ו ע ד ה : הועדה המקומית לתכנון ובנייה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
3. א י ז ו ר : שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. ק ו ב נ ין : 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. ק ו ד ר : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. ת כ נ י ת ב י נ ו י : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי 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. מ ה נ ד ס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. ב נ ין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. ד ר : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. ה פ ק ע ו ת : ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

טבלת ההגבלות לאיזורים

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יחידות דיור ומספר קומות	מיקום הבניינים קווי בניין ומרווחים בין הבניינים
מגורים וחברה	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות 3.5 יחידות לדונם אחוזי בניה 15%.	כמסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה	מקומם של הבניינים קווי בניין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תכנית בינוי
בנייני ציבור	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.		
שטח מבני משק ושרותים חקלאיים	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.		
שטח פרטי פיתוח	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטות במקום אחר, בהוראות אלה.		
דרכים וחניות			
ספורט ומשחקים	מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.		

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת תכליות

1. תכליות ושימושים:

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

ה ת כ ל י ו ת :

א. אזור זה נועד לבנית מגורים.

אזור מגורים וחברה :

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

ג. שטחים לגינות, מגרשי ספורט ומשחקים.

אזור בניני משק
ח ק ל א י :

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

אזור ספורט :

בדיכת שחיה, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים הדרושים לצרכי הספורט.

שטח פרטי פתוח :

שטחים לגינות, גנים, חורשות ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

שטחים לדרכים :

דרכים כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	ה י ע ו ד
32.7	121 J	בצבע כתום	אזור מגורים וחברה
32.4	120 J	בצבע חום מותחם ירוק כהה	שטח לבנייני משק
8.6	32 V	בצבע ירוק מותחם חום כהה	שטח ספורט
2.2	32	בצבע ירוק	שטח פרטי פתוח
8.1	30	בצבע חום או אדום	דרכים וחניות
2.7	10 J	בצבע צהוב משובן אלכסונית בירוק	בית קברות
13.3	49	בפסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי
100.0%	370 דונם		ס ה " כ

פרק ה' - חניות

בהתאם לתקן חניות.

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 חשבוננו.

2. נטיעות עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך 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 מים גשמים או מים 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 העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ח' - שונות

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, מכו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ג'רשת 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'

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 הבנייה:

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

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, לוועדה 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.

המחלקה הטכנית
של קיבוצי חומרי חצירה בע"מ
רח אבן נבידל 30 ת"א ת.ד. 40011
טל. 5433666 פקסימיליה 267127

חתימות

מחנדיס יעקב קליין
רשיון מס' 03672
ת.ד. 4292562

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

נושרד הפנים מתח צפון

חוק התכנון הבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 5928

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 10.4.91 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מס.

דיון לתכנון ובניה
ועדה מועמית לצניה ולתכנון ערים

יזרעאלים

הועדה דנה בתכנית מס

בישיבתה מיום 5.8.6

והחליטה להעביר לאועדה המחוזית

עם הסלעה 2.10.91

יושב ראש הוע

מורס