

024/
5.8.80

091
29.11.90

2-2229

18

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאכים

תכנית מפורטת מס' 665/ע

המהווה שינוי לתכנית מס' 4615/ע

קיבוץ הרדוף

הסוכנות היהודית לארץ ישראל-המחלקה להתיישבות
ת.ד. 50, חיפה

7.88

פרק אי - התכנית

=====

1. שם וחכות: התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 4615 קיבוץ הרדוף.
המהווה שינוי לתכנית

2. גושים וחלקות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10317	13	12
10347	1,3,4	59,7,60
10348	1,5,6	2,3,4
10349	2,3,5,7	1,4
10350		10,12,13

3. התשריט: התשריט בקני"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. שטח התכנית: 608 דונם.

5. גבולות התכנית: כפי שסומן בקו כחול בתשריט המצורף בקני"מ 1:2500.

6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. מגיש התכנית: הסוכנות היהודית לארץ ישראל המחלקה להתישבות.

8. עורכי התכנית: התנועה הקיבוצית המאוחדת, תל-אביב, רח' סולטין 27
טל: 03-5452012.

9. מבצעי התכנית: משרד השכון המנהל לבניה כפרית - יפו 121, חיפה.

10. מטרת התכנית:
א. תחום שטח הפתוח של קבוץ הרדוף.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את מגורי האדם, מבני צבור, שרותים ומבני משק באזורים בהם מותרת הבניה.
ד. התווית רשת כבישים, דרכים למיניהם וסווגם.
ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פתוח אשר יחייבו את מבצע התכנית.

11. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 4615.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

חלוקת האזורים לפי המקרא של התשריט/צבע בתשריט

צבע בתשריט	שטח בדונם		
	ב-%		
אזור מגורים	110	18.30	ביתונים
אזור מגורים-משולב	11.0	1.80	כתום עם פסים חומים
אזור מבני צבור	58	9.50	חום מותחם בחום
אזור מבני משק ותעשיה	195	32.05	חום מותחם בירוק
אזור תיירות נופש וספורט	44.0	7.13	צהוב
אזור הקלאי	140	23.02	פסים בירוק
כבישים וחניות	50	8.20	אדום
סה"כ	608	100	

אופן בצוע התכנית

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

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית מפורטת ו/או תכנית בינוי.
2. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לבצוע נקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות הנחת קווי תשתית לשביעות רצון הועדה והרשויות והנוגעות בתשתית.
3. נקבעו התנאים והובטחו הסדורים לישור ולמיכוי הקרע הדרושים לבצוע התכנית לשביעות רצון הועדה.
4. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים להסדרת מקומות החניה.
על אף האמור לעיל, לשאית הועדה להתיר, במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי, הקמת בנינים אף לפני אשור תכנית זו או תכנית מפורטת או תכנית בינוי, בכפוף לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובכפוף שינתו לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ג' - תכניות ושימושים

=====

אזור מגורים (א, ב)

אזור זה מיועד לבניית מגורים למבוגרים ילדים ונוער, מקלטים, שביכי גישה. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכניות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובכבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי שתצורף לבקשה להיתר בניה.

אזור מבני ציבור (ה)

אזור מבני ציבור, מותר לכלול בבנין אחד מספר תכניות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה ושיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

אזור מגורים משולב (ה, א)

אזור זה מיועד למגורים ומבני ציבור מותר לכלול בבנין אחד מספר תכניות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה. ובכבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

אזור מבני משק ותעשייה (ט, י, כ)

אזור המשמש לאוכמות יצור אחסון שרותי עזר ומנהלה ליצור מוצרים תעשייתיים ו/או עבור תוצרת חקלאית למוצרים מוגמרים, ומבנים לפעילויות בענפי המשק השונים כגון, חממות דפתוח, כוללים וכו'.

אזור תיירות נופש וספורט (ס)

- א. באזור תיירות נופש וספורט יותרו השימושים הבאים: כולם או מקצתם, הכל בכפוף לתכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית. נופש, ספורט, מגרשי משחק, מגרשי ספורט וכו'.
- ב. באזור תיירות וספורט יותרו מתקנים ומבנים בהתאמה לנוף. כגון, מתקנים של קמפינג, סככות ומבנים מבניה קונבנציונאלית, הכל בכפוף להגשת תכניות לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית כתנאי למתן היתרי בניה.
- ג. גובה כל מבנה באזור התיירות וספורט לא יעלה על 4 קומות.
- ד. חומרי הבניה המותרים באזור התיירות וספורט יהיו החומרים שמקובלים בבניה קונבנציונאלית ומתועשת, במשולב עם אבן מקומית.
- ה. חניה - כל היתר בניה יכלול את מספר מקומות החניה הדרושים.

אזור חקלאי

אזור חקלאות לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחק וספורט, מקלטים, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם באשור הועדה.

חניות

החנייה תוסדר בגבולות התכנית בהתאם לתקן של משרד התחבורה.

שטחי חנייה מינימליים במרכז יחושבו ע"פ המפתח הבא:

- א. לכל 40 מ"ר שטח רצפה של מוסדות ומשרדים מקום חניה אחד לרכב פרטי.
- ב. לכל 20 מ"ר של מחסנים, מקום אחד לרכב פרטי.
- ג. לכל 1/2 חדר של רופא או אחות מקום חניה אחד של רכב פרטי.
- ד. מקום חניה לאמבולנס בקרבת המרפאה.
- ה. לכל 400 מ"ר של מחסנים מקום חניה אחד למשאית.
- ו. באזור אגום הכלים והמלאכה לכל 70 מ"ר שטח רצפה מקום חניה אחד לרכב פרטי.
- ז. לכל 300 מ"ר רצפה מקום חניה אחד למשאית.
- ח. יש לדאוג, בנוסף לסדורי פריקה ומצינה.

הערה: לגבי תכניות שלא הוזכרו ברשימת התכניות תחליט הועדה ע"פ השוואה לתכנית המותרות באזור הנדון. אפשר יהיה בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגדוע מהתכניות המותרות המופיעות ברשימה זו.

כוח אזורי

האזור	*גובה ומספר קומות	מיקום וקווי בנין	מרחק בין מבנים / גמלוני
אזור מגורים לאזור מגורים משולב	עד 2 קומות גובה בנין לא יעלה על 9 מטר.	קו בנין קדמי (לכוון הכביש) - לפי המסומן בתשריט קווי בנין צדדים ואחורי - 2 מטר	מגורים 0**
אזור מבני צבור	עד 4 קומות גובה המבנים לא יעלה על 16.0 מטר.	קו בנין קדמי - 2 מטר קווי בנין צדדים ואחורי - 2 מטר.	0**
אזור מבני משק ותעשיה	עד 3 קומות גובה המבנים לא יעלה על 12 מטר.	כל קווי בנין - 2 מטר.	2
אזור תיירות נופש וספורט	*** עד 4 קומות גובה המבנים לא יעלה על 16 מטר.	כל קווי בנין - על פי תוכנית בינוי	2
אזור חקלאי			
כבישים וחניות	בהתאם לתקן של משרד התחבורה		

*) הגובה מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית.

**) המרחק בין מבנים יהיה אפס במידה והם מכילים פעילויות שאינן מהוות מטרד אחד לשניה.

***) גובה המבנים לפי הטבלה הנ"ל מלבד מקרים חריגים כגון: מגדל מים, מתקן כיצור אנרגית רוח מגדלי איסוס גרעיניים או תערובת וכו' המכתבים שמוש במבנים גבוהים יותר.

תכנית בינוי (תחת פרוש מונחים)

מבוססת על תכנית זו וכוללת: העמדת מבנים, גישות אל המבנים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבו, חתכי הדרכים ומפלסיהן, סמוך שטחי חניה, קווי ניקוז, השמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, גדרות קירות תומכים, תחנות אוטובוס, וכל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן כל אלה או מקצתם בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

1. נטיעת עצים - הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכו של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבע בתשריט או ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק העלול להגרם להם.
2. ניקוז - המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז על דעת הועדה.
3. ביוז - כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוז או בור ספיגה, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה. הרשת החובר למערכת האזורית.
4. מים - הועדה תאשר תכניות פתוח לאספקת מים מתואמות על תכנית.
5. סלוק אשפה - באזורי מגורים, בנייני צבור ובנייני ילדים יקבעו תחנות לרכוז אשפה במרחק של לא יותר מ-100 מ' אחת מהשניה. באזורי משק והתעשייה, תקבע תחנת ריכוז אשפה אחת לפחות לכל ענף. האשפה תאסף ע"י מועצה אזורית עמק יזרעאל.
6. חשמל - לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרב קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משור אל הקרקע בין התיכ הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרשת מתח נמוך	2 מטרים
בין מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטרים
בין מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מטרים
2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחקי הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.
7. מקלטים - מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

8. פקוח על הבניה ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על בצוע התכנית.
כל סטיה תעבור לאשור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוז
תכנית זו.

9. גושים - כל הגושים והחלקות הקיימים, יבוטלו וייקבע גוש מיוחד חדש
וחלקה מיוחדת עבור השטח הכלול בקו הכחול של התשריט.

10. הפקעות : - ההפקעות תבוצענה על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.


התנועה הקיבוצית המאוחדת
המחלקה לתכנון
ת"א סוטין 27 טל. 5452222



חתימת המתכנן

חתימת המבצע

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

6665

הפקדון

14.6.89

יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

6665

אישור תכנית מס.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 30.10.91 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

6665

הוועדה על חקירת תכנית מס.

3891

2863

20.6.91

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בלוקט הפרסומים מס.

מיום

חוק לתכנון ובניה תשכ"ה-1965

4.12.88

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

2863

יו"ר הוועדה המחוזית