

2-2254

מ ח ר ז ה צ פ ר ן

הועדה המקומית לחכנון ובניה  
למרחב חכנון מקומי "יזרעאלים"

חכניה בנין ערים מפורסת  
מס' 2799/א שינוי ל- 249  
למושב שיחופי אלרני אבא

1/3

חוק להגנת המסחר 1965  
 מערה מסחרית לזניה ולחכנון ערים  
 יזרעאלים  
 מס' 22.6.80  
 המנהל הכללי של המסחר  
 יזרעאלים  
 פרנס

פרק א' - התכנית

1. המקום: אלוני אבא.
2. גבול התכנית: כמוחחס בקו כחול מלא בחשריט.
3. שם וחלות התכנית: התכנית תקרא שינוי לתכנית בנין ערים מפורטת מס' 249 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות הקו הכחול המלא כמסומן בחשריט.
4. גושים וחלקות: הקביעה החוקית והסופית של כל הגושים והחלקות תעשה לאחר מדידה וסימון מרויק בשטח. אי קיום מדידה כזו לא תשמש עילה לדחות אישור חכנית בניה מפורטת.
5. החשריט: החשריט בקנ"מ 1:1000 המצורף לתכנית זו יהיה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התכנית: 308.25
7. יוזמי התכנית: מושב אלוני אבא.
8. עורכי התוכנית: "הנדסת שדה ובנין", קק"ל 4, קרית-ביאליק.
9. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל. *אד 44 עש"ד נגד - הכולד 44 ק. ח"ים*
10. מטרת התכנית: (א) לערוך חכנית מסודרת של הישוב.  
(ב) התוית הדרכים והשבילים למיניהם בשטח.  
(ג) קביעת הוראות בניה המסדירות את מגורי האדם, השטחים הצבוריים, שרותים ובנייני משק בשטח האמור.  
(ד) קביעת הנחיות פתוח התשתית בנושא ביוב, ניקוז, מים וחשמל.  
(ה) קביעת הנחיות פתוח התשתית, דהיינו: ביוב, ניקוז, מים וחשמל.  
(ו) קביעת הנחיות להעמדת מבני משק, מבני תעשייה ותחום האזור המשקי.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

1. פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", או בת.ב.ע. 249. אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

פרק ג' - חלוקת השטחים בגבול התכנית וסמונם

האזור	הסימון	שטח בדונם	שטח ב- %
אזור מגורים א'	צהוב	79.5	25.8
אזור מגורים ב'	תכלת	10	3.2
שטח לבנייני צבור	חום - מוחחס חום כהה	14.8	4.8
שטח לבנייני משק	פסים ירוקים בהירים על רקע החשריט	89.5	29.0
שטח צבורי פתוח	ירוק מוחחס ירוק כהה	37	11.8
שטח לספורט	ירוק מוחחס חום כהה	2.75	0.9
מחסנים	חום מוחחס כחול כהה	10	3.3

האזור	הסימון	שטח בדונם	שטח ב- %
אזור תעשייה ומלאכה	סגול מרחם סגול כהה	18	5.9
דרכים	קיים - חום מוצע - אדום	47	15.3

2. אזור מגורים

- (א) אזור מגורים א' - למגורי מחישים כלכד. מותר לכלול בו מבני עזר כמו מחסן או מוסך.
- (ב) אזור מגורים ב' - למגורים להורים, לרווקים, לכודדים וכו'. מותרים באזור זה מבני עזר כגון: מטבח משותף, מכבסה משותפת ושאר מתקנים לצרכי המתגוררים באזור זה בלבד.

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

1. תכליות ושמושים:

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

2. אופן בצוע התכנית:

הועדה חתיר פעולות בניה כשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- (א) לגבי כל אזור ההכנון שגבולותיו מסומנים בתשריט, חוגש לאישור תכנית מפורטת לבצוע הכוללת תכנית בינוי ועצוב ארכיטקטוני.
- (ב) לגבי כל אזור הכנון יקבעו תנאים ויובטחו סדורים לניקוז, הכשרת קרקע, סלילת דרכים ושכילים, הנחת קוי חשמל, מיס, כיוב, סלפון וכו' לשכיעות רצון הרשיות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
- (ג) סמון הבנינים בתכנית אינו מחייב ואינה מהווה מסמן לאישור בניה כשטח התכנית.

פרק ה' - רשימת תכליות ושמושים והגבלות בניה

1. תכליות ושמושים:

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. אזור מגורים:

- גבול התכנית - קו כחול עבה בלתי מקוטע;  
 גבול חלקה - קו בלתי מקוטע בצבע התשריט;  
 דרך לביטול - קויס אדומים אלכסוניים;  
 מספר הדרך - בספרה ברבע העליון של העגול;  
 קו בנין מינימלי - בספרה ברבע הימני והשמאלי של העגול;  
 רוחב הדרך - בספרה ברבע התחתון של העגול.

3. אזור השטח לבניני צבור:

(א) הבניה חותר באזור זה עפ"י תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עצוב ארכיטקטוני הכל לפי שתקבע הועדה.

(ב) תכליות ושמושים:-

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחנוך.
3. מועדונים.

4. שטחים לדרכים:

דרכים צבוריות כולל מדרכות. שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופנים, רחבת לתחנות אוטובוסים, נסיעות צבוריות לאורך הדרכים.

5. שטח צבורי פתוח:  
 (א) שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.  
 (ב) מגרשי ספורט ברשות הצבורי.  
 (ג) מחקנים הנדסיים באשור הועדה.
6. אזור למבני משק:  
 אזור זה נועד לבניה מבנים משקיים להחסנת כלים, חומרים, לבעלי חיים ולגדולים מוגנים.
7. אזור מלאכה ותעשייה:  
 ישמש לבניה מבנים לתעשייה או למלאכה אשר העובדים בה הם אנשי הישוב.
8. שטח למחסנים:  
 ישמש לבניה מחסנים לאחסנת תוצרת חקלאית, רזרבות לשמוש פנימי בישוב ותוצרת התעשייה.
9. שטח לספורט:  
 ישמש להקמת מחקני ספורט מכל סוג שהוא.
10. בנינים לשמור:  
 בבנינים המסומנים כמיועדים לשמור כחשריט, ישמר אופים הארכיטקטוני וכמיוחד קירוהיהם מאבן, גבותיהם ושאר הפריטים החיצוניים של הבנין, **יחוו את לאופי.**

לוח שמושים והגבלות בניה

מקום וקו בנין	מס' קומות	מס' יח' דיור	שטח בניה מכסימלי	אזור
קו בנין קדמי 5 קו בנין צדדי 3 קו בנין אחר 4	2	1	35%	מגורים א'
קו בנין קדמי 5 קו בנין צדדי 5 קו בנין אחר 5	2	לא מוגדל	30%	מגורים ב'
מקומם גודלם ויעודים יהיה כמסומן בתשריט או בהסכמת הועדה				שטח לבניני צבור
כנ"ל				שטח בניני משק
כל בניה אסורה פרט למחקנים באשור הועדה.				שטח צבורי פתוח
מבנים ומחקנים בהתאם לאשור הועדה				שטח לספורט
מקומם גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשריט או בהסכמת הועדה				מחסנים
מקומם גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשריט או בהסכמת הועדה				אזור מלאכה ותעשייה

פרק ו' - נסיעות ותשתית

1. נסיעת עצים ושמירתם:  
 הועדה רשאית להורות הורעה בכתב למכצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר היה לאורך הדרכים בשטחים פתוחים כמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול:  
 הועדה רשאית לחייב את המכצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לכבוע הניקוז, הביוב והתעול.
3. שמירה על הבריאות:  
 יכוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת כהתאם לדרישות משרד הבריאות.

4. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למחן היתר בניה שיוכסח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשח תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

5. בירוב:

כל בנין בשטחה של התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית המחוכנת.

6. מים:

הועדה תאשר תכניות פתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות תשתית.

7. פינוי אשפה:

מקום הסילוק כמזבלה של המועצה האזורית.

8. חאום:

בכל הענינים הנדונים כפרק זה תחאם הועדה אח פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ז' - שונות

מקלטים: מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשרור הועדה המקומית.

מבנים מוצעים: מיקום המבנים כחשויט הוא עקרוני בלבד. מיקום מדויק באשרור הועדה.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל: 1. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט/או קרוב ביותר של המבנה.

ברשת מחת נמוך - 2 מטרים

בקו מחת גבוה 22 ק"ו - 5 מטרים

בקו מחת עליון 150 ק"ו

בקו מחת עליון 110 ק"ו 9.50 מטרים

2. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל חת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

בית קברות: נמצא בנ.צ. 23751671 - משותף עם בית לחם הגלילית.

מזבלה: נמצאת בנ.צ. 23691667 בתוך מחפורה זמנית.

ח ת י מ ר ח = = = = =

2751671  
מחלקת תכנון ופיקוח

הירוש

10/10/10

בעל הקרקע

צבי לוי  
ויזמן

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז... כנרת  
 מרחב תכנון מקומי... י. גרש  
 תכנית... מס' 2799  
 הועדה המחוזית בישיבתה ה... 5/1/80  
 מיום... 15.12.80 החליטה לתת תוקף  
 לתכנית הנזכרת לעיל.  
 יושב ראש הועדה  
 סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז... כנרת  
 מרחב תכנון מקומי... י. גרש  
 תכנית... מס' 2799  
 הועדה המחוזית בישיבתה ה... 9/77  
 מיום... 11.2.77 החליטה להכניח את  
 התכנית הנזכרת לעיל.  
 יושב ראש הועדה  
 סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 2799 נדרשה לפתח גוקי בלוק  
 השימושים... 2745 מיום 10.9.81 מס' 2883