

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון יזרעאלים

הכנית בנין ערים מפורטת מס' 3024/ע
ל- קבוץ מרחביה
(המהווה שינוי להכנית מס' 1741/ע)

חוק לתכנון ובניה 1965
ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
מחוז הצפון
ועדה דוק רבין שנת 63-77
מס' 63-77
מחלקת התכנון והבניה
יזרעאלים
מס' 63-77

דוח לועדה המקומית לתכנון ובניה
ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
מחוז הצפון
מס' 63-77
מחלקת התכנון והבניה
יזרעאלים
מס' 63-77

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ
רח' אבן גבירול 30 ח"א

1. שט וחלוח : תכנית זו חיקרא "תכנית מפורטת של קבוץ מרחביה מס' 3024/ לשנת 1976 המהווה שינוי לתכנית מס' 1741/ וחחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בחשריט.
2. החשריט בק.מ. : 1,000 : יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בחקנון ובחשריט.
3. גבול התוכנית : כמותחם בקו כחול בחשריט.
4. המקום : מחוז הצפון, נפה יזרעאל מרחב חקנון מקומי יזרעאלים.
5. שטח התכנית : כ- 420.0 דונם.
6. יוזם התכנית : קבוץ מרחביה.
7. עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השוה"צ.
8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
9. המבצע : _____
10. מטרת התוכנית : א. חיחום שטח פיתוח של קבוץ מרחביה
 ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 ג. החווית ושח הדרכים למיניהן וסיווגן.
 ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק וחעשיה, באיזורים בהם מוחרח הבנייה.
 ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970. כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנות הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתוכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 על חיקונו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור : שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין אח אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואח התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : 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. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתויו הכללי של השטח.
7. מהנדס : לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובה זכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר. מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בניני צבור : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. הפקעות : ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965.

1. תכליות ושימושים :

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשרים לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות 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

- אזור מגורים :

אזור זה נועד לבניה מגורים בלבד.
א. הכניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, וכל לצי שתקבע הועדה.

- שטח לכניני צבור :

ב. מוסדות ומשרדים מקומיים.
שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

- אזור מלאכה :

אזור למכונות חקלאיות, בתי מלאכה וענפי עזר.

- אזור תעשייה :

כל מפעלי תעשייה כולל מבני עזר.

- שטח לאחר לאומי :

א- שימור, שיקום, שיפור ואחזקת מבנים של האחר.
ב- סיב השימוש במבנים ייקבע ע"י הקבוץ.
ג- יש לשמור על הקראה החיצוני של המבנים בהתאם לדרישות רשות אחרים לאומיים.

שטחים
ציבוריים פתוחים :

שטחים לגינות, גנים וחורשות.
מגרשי ספורט ומשחקים.
שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

שטחים לדרכים :

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

טבלת ההגבלות לאזורים

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יח' דיור ומזפר קומות	מיקום הבניינים, קווי בנין ומרווחים בין הבניינים
מגורים	בהתאם לחישוב נטו של שטח אזור המגורים תהיה הצפיפות <u>4.5</u> יחידות לדונם	גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות, המרחק בין 2 בתי מגורים או מוסדות, לא יפחת מ-5 מ'.	מקומם של הבניינים, קווי בנין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תכנית בנוי מיוחדת
בנייני צבור	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט, כספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.		
שטח מבני משק ושרוחים הקלאיים	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.		
שטח למבני מלאכה והחסנה	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.		
שטח פרטי פתוח	מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.		
דרכים וחניות			
ספורט ומשחקים			

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	ה י ע ו ד
37.1	156.0	בצבע כחום	אזור מגורים
5.7	24.0	בצבע כחום מוחחס כחום' כהה	אזור ילדים
22.0	92.0	בצבע סגול מוחחס סגול כהה	אזור מלאכה ומסק
10.1	42.5	בצבע סגול	אזור התעשייה
10.0	42.0	בצבע חום מוחחס חום כהה	שטח לבנייני ציבור
-	-	בצבע כחום מוחחס חום כהה	שטח למוסד
1.4	6.0	משבצות אלכסוניות	שטח לאתר לאומי
3.7	15.5	בצבע ירוק	שטח פרטי פחוח
1.9	8.0	בצבע ירוק מוחחס חום כהה	שטח ספורט
6.7	28.0	בצבע חום או אדום	דרכים וחנייה
-	-	מוחחס בקו שחור מקוטע	שטח עתיקות
1.4	6.0	בצבע צהוב משובץ אלכסוני בירוק	ביה קברות
100.0	420.0	סך הכל	

פרק ה' - חנייה

עד שיאושר תקן חוקי, חוסדר החנייה בגבולות התכנית בהחאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל המקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהחוק, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזב באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אחרי חניה משולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ו' : נסיעות 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 הכנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך החקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נסיעת עצים ושמירתם :

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה לכחב למבצעי 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' - תשזית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות - יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז - הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ביוב - כל בנין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.
5. מים - הועדה תאשר חכניות פיתוח לאספקת מים מחואמות עם תכניות החשית.
6. חאום - בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

איסור בניה מחתח ובקרבת קוי החשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מחתח לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מחתח נמוך	-	2 מ'
בקו מחתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'
בקו מחתח עליון 110-150 ק"ו	-	9.5 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 הבניה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע החכנית, כל סטייה מהחכנית העבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שחובא לידיעת יוזם חכנית זו.

מקלטים :

מקלטים מעל או מחתח למני 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, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רשמי, סקרים ופירוט חכניות לשם ציון בחכנית בינוי או בחכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בשטח. כמו-כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שחמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודה פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודה פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

מהנדס קליין יעקב
רשיון מס' 03672
ת.ז. 4242562

ח ח י מ ח

המנהל לסקר הטכנית של יזמי השוויץ הצעיר בע"מ
חל-אביב, רח' אבן גבירול 30 ת.ד. 40011 טלפון 52241

קיבוץ צומת הירוק

חתימת המחכנן

חתימת היוזם

קיבוץ צומת הירוק

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

מסדר הפנים
 חוק התכנון והבניה חשביה-1965

מחוז מבצ
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 3024 א.ש.ה.
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 2/4/84
 מיום 2.3.84 החליטה לתת תוקף
 לתבניות הנכנסות לעיל.
 יושב ראש הוועדה [Signature]
 סגן מנהל כ"ל לתכנון [Signature]

תבנית מס' 3024 ארבעה לטון נאקי-בילקס
 והוראות מס' 3091 3024 3197