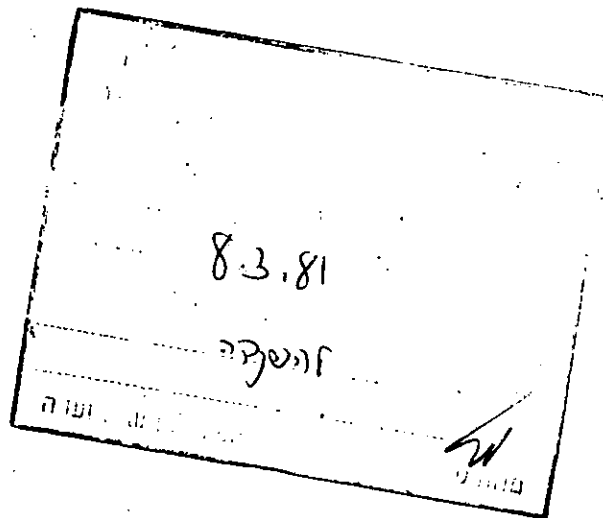


מחוז הצפון

הרעדה המקומית לתכנון ובניה  
למרחב תכנון יזרעאלים

חכנית בנין ערים מפורטת מס' 4222/ע

ל- קבוץ עין-דור



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

1. שם וחלוח : חכנית זו תיקרא "חכנית מפורטת של קבוץ עין-דור \_\_\_\_\_ מס' 4222/2 לשנת 1980 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות החכנית כמסומן בחשריט.
2. החשריט : החשריט בק.מ. 2,500: 1 יהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובחשריט.
3. גבול התוכנית : כמותם בקו כחול בחשריט.
4. המקום : מחוז הצפון \_\_\_\_\_, נפה יזרעאל \_\_\_\_\_ מרחב חכנון מקומי יזרעאליים \_\_\_\_\_
5. שטח החכנית : כ- 6000 דונם.
6. יוזם החכנית : קבוץ עין-דור \_\_\_\_\_
7. עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השוב"צ \_\_\_\_\_
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל \_\_\_\_\_
9. המהצע : \_\_\_\_\_
10. מטרת התוכנית : א. חיחום שטח פיתוח של קבוץ עין-דור \_\_\_\_\_  
 ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בחתום החכנית.  
 ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.  
 ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באיזורים בהם מותרת הבנייה.  
 ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.  
 ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי החכנית.

פרק ב' - פירוש המונחים

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 חשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב חכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור : שטח קרקע כמסומן בחשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.
5. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונת הדרך.
6. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, התכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי התניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בחשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.
7. מהנדס : 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 באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכניות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון. אפשר יהיה בחכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימה זו של תכליות.

ה ת כ ל י ו ת .

- איזור מגורים וחברה : א. איזור זה נועד לבניית מגורים.
- ב. מוסדות ומשרדים מקומיים, שירותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ג. שטחים לגינות, מגרשי ספורט ומשחקים.

איזור בניני משק - חקלאי  
איזור המיועד להקמת בנינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חנייה.

- איזור חעשיה : כל מפעלי חעשיה כולל מבני עזרה.

- איזור ספורט : בריכת שחיה, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים הדרושים לצרכי הספורט.

- שטחים לדרכים : דרכים כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחכות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

- שטח למוסד חינוכי : איזור המיועד להקמת בנינים, מתקנים ופעילויות הקשורות לצרכי המוסד החינוכי.

- שטחים למעבר קוי חשמל : השטחים האלו ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקוי חשמל עיליים וכבלים חת-קרקעיים. בשטחים אלה אסורה בנייה פרט לביתנים נמוכים לשרותים שגבהם לא יעלה על 3 מטר וזאת לאחר התיעצות עם החברה. בשטחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ובקרבת כבלים חת-קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים לאחר החיעצות עם חברה החשמל. בתוך ובקירבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או החסנת חמרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי וחקנות החשמל והעבודה.

- 4 -

שטחים לדרכים : דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

טבלת ההגבלות לאיזורים

מיקום הבנינים, קוי בנין ומרווחים בין הבנינים	מספר יחידות דיור ומספר קומות	שטח בנייה מקסימלי	א י ז ו ר
מקומם של הבנינים, קוי בנין והמרווחים בין הבנינים יהיו כפי שמסומן בחשריט או לפי תכנית בנוי מיוחדת. מרחקים אחוריים וצדדיים מינימום 4 מ'.	כמסומן בחשריט בכל מבנה ומבנה 4 קומות מקסימום.	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות 5.0 יחידות לרונם. אחוזי בנייה 25%.	מ ג ו ר י ם
			ת ע ש י ה
			שטח מבני משק ושרותים חקלאיים
			שטח למבני מלאכה והחסנה
			שטח פרטי פתוח
			דרכים וחניות
			מוסד חינוכי

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באוזנים	השטח בדונם	הסימון בתשרים	ה י ע ו ד
49.2	295	בצבע כחום	איזור מגורים וחברה
24.3	146	בצבע חום מוחם ירוק	בניני משק חקלאי
8.3	50	בצבע צהוב	מוסד חינוכי
3.0	18	בצבע ירוק מוחם חום	איזור ספורט
9.2	55	בצבע סגול	איזור העשייה
1.2	7	בצבע צהוב משובץ בחום	מחנני טיהור
0.6	4	בצבע צהוב משובץ בירוק	בית קברות
4.2	25	בצבע אדום	דרכים וחניות
100.0	600		סך-הכל

שטחים למעבר קוי חשמל - בצבע ירוק מטויט קוים סגולים

קו מתח עליון קיים - קו שחי נקודות קו בצהוב

פרק ה' - חניית

עד שיאושר חקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם 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 והוועדה תחליט לגבי כל מקרה.

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. נטיעת עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכחב 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 להיגרם להם.

פרק ז' - חשתית, 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 כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורסת 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 מתואמות עם חכניות החשתית.
6. תאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תחאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת 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 הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשח מתח נמוך	-	2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'
בקו מתח 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 מתברת החשמל.

פיקוח על הבניה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע החכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם חכנית זו.

מ ק ל ט י מ :

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, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, 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 לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

ח ח י מ ת

המחלקה הטכנית של רמת השרון  
רח' אבן גבירול 33 תל אביב 40011 טלפון 252241

חתימת המחכנן

חתימת היגום  
קייבול עין דוד

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע



משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז השפלה  
 מרחב תכנון מקומי השפלה  
 תכנית מס' 4222  
 הועדה המחוזית בשיבתה ה השפלה  
 מיום 2.9.81 החליטה להפקיד את  
 התכנית להחלטת לעיל  
 סגן מנהל כללי לתכנון  
 יושב ראש הוועדה

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז השפלה  
 מרחב תכנון מקומי השפלה  
 תכנית מס' 4222  
 הועדה המחוזית בשיבתה ה השפלה  
 מיום 2.9.81 החליטה להחליט  
 לתכנית המוצגת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון  
 יושב ראש הוועדה

תכנית מס' 4222  
 תאריך 5.8.81  
 מס' 3083

תכנית מס' 4222  
 מס' 292863364  
 מס' 2801