

037
24.12.96
9

7970-2

תשכ"ה 1965

צפון

יזרעאלים

חוק התכנון והבניה

מרחב תכנון מחוזי

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת מס. ג/8708

הרדוף - שכונה מערבית

מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. ג/6665

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

יוזם התכנית : קיבוץ הרדוף

המתכנן : ערבות אדריכלים ובני ערים בע"מ, יובלים, ד.ג.משגב, טלפקס. 04-9801029

תאריך : 5/11/96

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
תכנית מפורטת מס.	ג/8708
מחוז	הצפון
מקום	הרדוף
גושים וחלקות	גוש : 10349 חלק מחלקות : 2, 3, 4
שטח התכנית	23.6 ד' (מדוד גרפית)
מס. יח"ד	נוספות עפ"י תכנית זו: 45 (קיימות בפועל בהרדוף: 50)
קנה מידה	1:2500
בעל הקרקע	מיטהל מקרקעי ישראל
יוזם ומגיש התכנית	קיבוץ הרדוף
עורך התכנית	ערבות אדריכלים ובוני ערים בע"מ, יובלים, ד.ג.משגב, טלפקס. 04-9801029
תאריך	5/11/96

1. **שם התכנית :**
תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת מס. ג/8708 "הרדוף" - שכונה מערבית", שינוי לתכנית מפורטת מס. ג/6665 קיבוץ הרדוף, להלן התכנית.
2. **תחולת התכנית :**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט.
3. **מסמכי התכנית :**
א. תקנון התכנית המונה 5 עמודים.
ב. תשריט בקני"מ 1:2500.
4. **יחס לתכניות אחרות :**
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת קיבוץ הרדוף ג/6665. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות קודמות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
5. **מטרות התכנית :**
 - 5.1 יעוד שטחים למגרשי מגורים.
 - 5.2 קביעת הנחיות ותקנים לבניית מבנים
 - 5.3 שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים
6. **פירוס מונחים :**
בתכנית זו תהייה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) תש"ל, להלן התקנות, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות לצידן, אלא אם יחייב הכתוב אחרת.
7. **ציונים בתשריט וטבלת השטחים והיעודים :**

עפ"י תכנית ג/6665

מוצע

האיזור	השטח (ד')	% משטח התכנית	האיזור	השטח (ד')	% משטח התכנית
איזור מגורים א'	22.5	95.4	קרקע חקלאית	22.5	95.4
דרכים	1.1	4.6	דרכים	1.1	4.6
סה"כ	23.6	100.0	סה"כ	23.6	100.0

סימנים נוספים :

- קו כחול עבה רצוף
- קו כחול מקוטע
- קו משוון בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות
- קו מקוטע ומספר בעגול מקוטע בצבע ירוק
- קו ומספר בעיגול בצבע התשריט
- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע חום
- מספר ברבע העליון של עיגול
- גבול התכנית
- גבול תכנית קיימת
- גבול גוש ומספרו
- גבול חלקה קיימת ומספרה לביטול
- גבול מגרש מוצע ומספרו
- איזור מגורים א'
- דרך קיימת/מאושרת
- מספר דרך

- מספר אדום ברבע התחתון של עיגול

רוחב חד

- מספר אדום ברבע צדדי של עיגול

קו בנין מינימלי

- שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון

קרקע חקלאית

8. שימוש בקרקע : לא ינתן היתר בניה או שימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן :

9. רשימת תכליות :

9.1. איזור מגורים אי - ימשש לבנית בניני מגורים, מקלטים, שבילי גישה, חניות, מערכות תשתית ומבני עזר.

9.2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992 :

יעוד השטח	גודל מגרש	קווי בנין	אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי							גובה בניה מכסימלי	צפיפות נטו	צפיפות
		צדדי קדמי אחורי	כניסה	כניסה	עיקריים שירות קרקע	סה"כ				קומות מטרים	מס. יחיד / למגרש	מס. יחיד / לדונם
מגורים אי	22.5 דונם	5 מ' 5 מ' 5 מ'	40%	-	35%	5%	40%	40%	2	גג שטוח 7.5 מ' גג רעפים 9 מ'	45	2

10. חלוקה ורישום :

10.1. גבולות חלוקת קרקע שאינם זהים עם גבולות האיזורים, המגרשים והדרכים המוצעים בתכנית זו - בטלים.

10.2. תוכן תכנית חלוקה עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ותהיה תנאי למתן היתר בניה.

11. חזות הבניה :

11.1. גובה בנין : - גובה בנין ימדד מגובה הקרקע הטבעית במרכז הבנין ועד לנקודה הגבוהה ביותר בגג.

- באיזורי מגורים לא יעלה גובה הבנינים על : 7.5 מ' בבנין בעל גג שטוח.

9.0 מ' בבנין בעל גג רעפים.

- גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות.

11.2. בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות, את חומרי הגימור והצבע של הבנינים, מערכות תשתית, פיתוח חצרות וכד.

11.3. לא תותר בניה על עמודים. כל המסדים יסגרו.

11.4. על מבקש היתר הבניה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה המקומית לתכנון ובניה אחרת.

12. השטח המותר לבניה וקווי בנין :

12.1. באיזור מגורים אי תותר בנית מבנים ששטחם העיקרי לא יעלה על 35% משטח המגרש.

12.2. באיזור מגורים אי תותר בניה נוספת של שטחי שירות ומחסנים בשטח שלא עולה על 5% משטח המגרש.

12.3. קווי בנין יהיו כדלהלן : קו בנין קדמי : 5 מ', קו בנין צדדי ואחורי : 5 מ'.

13. מבנים במגרש :

13.1. לכל מגרש תוכן תכנית בינוי בקני"מ 1:250 עליה יסומנו כל המבנים ופיתוח השטח במגרש. תכנית זו תהיה תנאי למתן היתרי בניה.

14. תנאים כלליים :

- 14.1 מקלטים : מקלטים יבנו בתחום הבנין, או בשטחים ציבוריים ובהתאם לתקנות הג"א.
- 14.2 עתיקות : הבניה תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978
- 14.3 תקשורת : צנרת לתקשורת, לטלפונים וכד' תהיה תת קרקעית.
- 14.4 מים : אספקת המים תהיה מרשת המים של הרדוף.
- 14.5 ביוב : כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב הכללית בהתאם להנחיות מהנדס התעדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 14.6 ניקוז : פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
- 14.7 שיקום השטח : מבקש ההיתר אחראי לשיקום השטח, על חשבונו, לאחר כל עבודה המשנה את פני השטח. הועדה המקומית תנקוט בכל אמצעי להבטיח את שיקום השטח והצמחיה לשביעות רצון מהנדס התעדה.
- 14.8 חניה : החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) ועדכוניהם מעת לעת.
- 14.9 חשמל : אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל : א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליונים. בקרבת קווי חשמל עליונים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך	2.00 מ'
ברשת מתח גבוה	5.00 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מ'

 ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2.00 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 14.10 הפקעות : השטחים המיועדים לשבילים, לזרזים ולש.צ.פ., יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית.
- 14.11 היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.
- 14.12 מיני אשפה : סידורי ריכוז אשפה והרחקתה יקבעו בתאום עם מהנדס המועצה האיזורית ולשביעות רצון.
- 14.13 הידרנטים : הידרנטים יבוצעו בדגם ובמקום כפי שיקבע ע"י רשויות כיבוי אש.
- 14.14 מתקנים סולריים : היתרי בניה יהיו מותנים בפירוט מיקום מתקנים סולריים לחימום מים.

תאריך :

חתימות :

15

בעל הקרקע :

יוזם ומגיש התכנית :

ערבות

אגודת הבעלים ובני ערים בע"מ
יובלים ד.ג. משנה 20142
טל 04-801029

עורך התכנית :

5.11.96

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס' 8708/2
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה:
ביום 11.9.96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8708/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4689
מיום 9.2.97 (תעודת 1943)

הודעה על אישור תוכנית מס' _____

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

חוקן לתכנון ובניה 1965
ועדה ממומית לבניה ולתכנון ערים

יזרעאלים

הועדה דנה בבקשה מס' 8708
כישלחה מיום 16.10.94
והחליטה להעביר לוועדה המחוזית
עם המלצה להסירה

יושב ראש הועדה מתנדס