

231
1.8.93

2-3232

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב צפון
מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תכנית מפורטת מס' 7590/ע
המהווה שינוי לתכניות ג 6873

אלון הגליל

ויקי בן-ציוני - אהד בקין אדריכלים, רח' הכרמל 19 א' קרית טבעון 36000. טל: 04-834586 ; 04-835755

ינואר 1992

י"א 1993

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב צפון
מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

פרק א. - התכנית

1. המקום: אלון הגליל - נצ 240.250/170.500
2. גבול התכנית: כמותהם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית:
4. תכנית מפורטת לשטח ספורט וחלק מהשטח למבני משק בישוב אלון הגליל לשנת תשנ"א 1991, ותחול על כל השטח המסומן בקו כחול כפי שמופיע בתשריט.
5. התשריט: 1:2500 המצורף לתכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התכנית: 90.0 דונם.
7. טבלת גושים וחלקות:
8. גוש 17578 חלקות 16, 9, (חלק), 10 (חלק).
9. יזמי התכנית:
10. מתישבי אלון הגליל - ישוב קהילתי כפרי - אגודה שיתופית בע"מ.
11. עורכי התכנית:
12. ויקי בן ציוני ואהד בקין - אדריכלים רח' הכרמל 19 א' ק. טבעון טל: 834586-835755-04
13. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
14. מטרת התכנית:
15. א. קביעת אזורים חדשים לאזור הספורט ולחלק משטח למבני משק בישוב אלון הגליל.
16. ב. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מבני ציבור באזור הספורט ומבנים באזורים משקיים.
17. ג. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
18. 10. כפיפות ויחס לתוכניות אחרות:
19. תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית 6873/2

פרק ב'

הגשת המסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תוכניות לשם דיון בתוכנית בינוי או בתוכנית ביצוע או בכל תוכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר בנייה או לעבודות פיתוח כלשהן. לא תעשה כל עבודה פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ג'

חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית:

שטח באחוזים	שטח בדונמים	צבע בתשריט	אזור
		תכלת	מגורים בעתיד
17.0	15.3		שטח למבני משק
28.9	26.0	חום מותחם בירוק	שטח פרטי פתוח
11.8	10.6	ירוק	שטח ספורט
30.3	27.3	ירוק מותחם בחום	שטח דרך מאושרת
12.0	10.8	אוקר	
			סה"כ
100.0	90.0		

פרק ד'

רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה:

1. כללי:

- בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, לרבות פיתוח שביל כניסה וחניה.
- היתרי בנייה ינתנו רק לאחר שתוגש לאישור הוועדה תוכנית מדידה לכל שלב בינוי, ערוכה ע"י מרדד מוסמך.
- יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הוועדה.

ה. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה בקרבת האתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולהנחת דעתה של הוועדה המקומית.

ו. על אף האמור לעיל רשאית הוועדה להתיר מקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, הקמת בניינים לפי תוכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התוכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתיתן לכך הסכמת הוועדה המחוזית.

2. אזורים: /תכליות.

שטח למגורים בעתיד.

1. מיועד לבניית מגורים בלבד.
2. היתרי בניה יינתנו על-פי תוכנית בינוי מפורטת מאושרת על-ידי הוועדה. תוכנית בינוי זו תכלול בנוסף להגדרת שטחי המגורים, בין היתר - מערכות דרכים וחניות וכן שטחים פתוחים.

שטח למיבני משק:

1. יעודו של שטח זה ל:
הקמת מיבנים חקלאיים.
- ב. הקמת מיבנים לבעלי חיים.
- ג. הקמת מיבני אחסנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית.
- ד. בתי מלאכה ותעשייה.
2. כל הנאמר בסעיף א' בהתאם להנחיות משרד החקלאות ו/או הנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.
3. התרי בניה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה. ניתן להגיש תוכנית לאישור הוועדה לאיזור מוגדר בלבד שהוא חלק מהשטח הכולל למבני משק.

שטח פרטי פתוח

ייעודו של שטח זה ל:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים.
- ג. משטחים שמורים לצורכי נקיון.
- ד. מתקנים הנדסיים למיניהם, באישור הוועדה.
- ה. למיקום מקלטים ציבוריים שייבנו בקו בניין שלא יפחת מ-4 מטר מגבול מגרש.

שטח ספורט:

1. מיועד למיבנים, מתקנים ומגרשי ספורט.
2. התרי בניה ינתנו רק לאחר שתוגש לאישור הוועדה תוכנית בינוי. ניתן להגיש לאישור הוועדה תוכנית לאיזור מוגדר בלבד, שהוא חלק מהשטח הכולל לספורט.

דרכים מאושרות:

דרכים כולל שדרות, מערכות חנייות, רחבות לחניית אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים. סטייה מותרת מהתוכנית בעת הביצוע עד 5%.

חניה:

מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה, החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקנון התכנון והחניה תשמ"ב 1983.

3. הגבלות:

- א. מיבני משק - התרי בנייה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה (ראה פרק ד' סעיף 1 בתקנון זה).
- ב. מיבני ספורט - התרי בנייה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה (ראה פרק ד' סעיף 2 בתקנון זה). ראה טבלת הגבלות לאזור ספורט
- ג. דרך מאושרת - כל בנייה אסורה, פרט למיתקנים ולעבודות הבאים:
 1. מעבירי מים, קירות תומכים לדרך, צינורות ניקוז סוללות עפר, וכל אלמנט שיתוכנן ע"י מתכנן כבישים מוסמך ויאשר ע"י הוועדה.
 2. מיתקני שילוט והכוונה עפ"י אישור מע"ץ והוועדה.
 3. מבנה לשומר + מחסום דרכים כפוף לאישור הוועדה.
 4. מיתקני מים ביוב וחשמל כפוף לאישור הוועדה.
 5. כל אלמנט תכנוני אחר, שאינו מיבנה מגורים או ציבור שיאשר ע"י הוועדה.

שוג המבנה	אולמות ספורט	שטח בנין מקסימלי	מיקום - קו בנין -	מספר קומות וגובה
מבנה שירותים ומלונות		5% לקומת משטח אזור הספורט סה"כ 10% לקומות	5 קומות	עד שתי קומות גובה בנין מקסימלי
			8 צידי 5 אזורי	לא יעלו על 12 מ' מעל פני קרקע טבעי בנקודה וגובהות ביותר בנוסף שני חקרקע לבנין
			5 קומות 5 צידי 5 צידי 6 אזורי	עד שתי קומות גובה בנין מקסימלי עד 8.5 מטר כניל
חדרי מלונות והחזקה ואחסון		2% משטח אזור ספורט	5 קומות 5 צידי 6 אזורי	קומת אחת בלבד עד 4.0 מ כניל
			5 קומות 5 צידי 8 אזורי	ברכת מקורה גבה מקסימלי מותר 8 מטרים
ברכות שחי				
מגורי ספורט		כלל שטחים מרופפים 15% משטח אזור הספורט כלל שטחים מרופפים עד 30% משטח אזור הספורט לא כולל שטחים מגורניים ושכילים		
פנתונים			5 קומות 5 צידי 5 אזורי	

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
ואחזור בניה בתכניות והיתרים *

מטרות	מ"ס יחיד סדר	צפיפות נטו-מ"ר יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה \ שטח בניה מקסימלי							קווי בניה			גודל מגרש מקסימלי (במ"ר)	שטח האזור ושימושים ויתורים
			במטרים	מ"ס קומות	סדר	כיסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	הכניסה הבנייה	מפלס תחת ספלים הבנייה	קרית	אחור	צד			
אין חלוקה למגורים ודרכים בתשריט		1	8.0 מ' מפני קרקע טבעית	2	35 %	25 %	5 %	30 %		35 %	5	5	4	600	מגורים בעתיד	
אין חלוקה למגורים ודרכים בתשריט			6.0 מ' מפני קרקע טבעית	1	10 %	10 %				10 %	15	15	15		שטח לחבני משק	

פרק ה:

חנייה:

1. לא ינתן היתר בנייה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החנייה לרכב, על פי תקנו משרד התחבורה.
2. חניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקנות התכנון והחניה תשמ"ג 1983.
3. לא תורשה חנייה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חנייה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

פרק ו:

עבודות פיתוח נטיעות ושמירת עצים:

1. היתרי בנייה ינתנו רק אם לתוכנית הבינוי הצורך תוכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי הצורך לבקשה תוכנית פיתוח למגרש.
2. לכל דרך תוגש תוכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות החנייה לבתים, מסעות לרכב, קירות תומכים, מיסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גינון וריהוט הרחוב.
3. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הוועדה.
4. בעת ביצוע התוכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימלית בעצי אלון התבור.
5. בעת פריצה וסלילת דרכים והכשרת מיגרשים לא יורדו עצי אלון אלא אם יפריעו לעבודות אלה ובאישור הוועדה.

השתיה, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעדות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. ניקוז
הוועדה רשאית להורות כתנאי מתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניין בית או סכילת דרך.
3. ביוב
כל בניין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב עפ"י דרישת הוועדה.
4. מים
הוועדה תאשר תוכנית פיתוח לאספקת מים.
5. חשמל
אספקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל ולפי תוכנית מאושרת.
6. מערכת אנרגיה סולרית
ינתן פיתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בנייה, עפ"י הנחיות הוועדה.
7. מיכלי גז
יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה.

1 אישור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי בשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרום ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרום ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים ובבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם עדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם עדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאישור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם עדות גדולים יותר יש לפנות לחברה החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ' 3.0 מבבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ' 1.0 מבבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 0.5 מבבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

2 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר היאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

2. אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.
אין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת
חשמל.

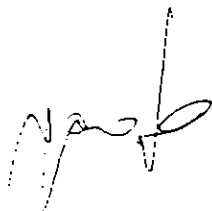
3. מקלטים

מקלטים יבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראת הרשות המוסמכת ובאישור הוועדה
המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

4. הפקעות

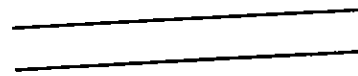
במידת הצורך תעשינה הפקעות לצורכי ציבור עפ"י חוק התיכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

חתימות

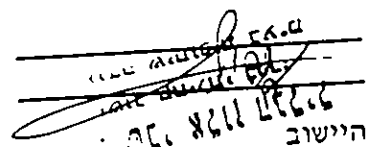


המתכנן

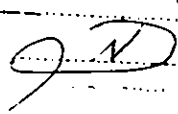
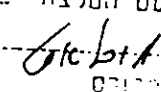
היוזם

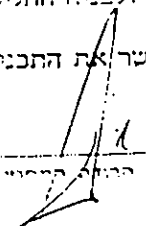


בעל הקרקע



היישוב

משרד הפנים והגירה 1965
 הודעה מיוחדת לבניה ולתכנון ערים
יזרעאלים
 הודעה דוג כמסמך מס. 7590
 כישורית מס. 5.5.91
 הודעה והעברת הודעה הסמכות
 עם המלצה אחרי
 

משרד הפנים מהוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 7590
 הודעה המוחזרת לתכנון ולבניה החלטה
 ביום 6.1.93 לאחר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון 

הודעה על אישור תכנית מס. 7590
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 4151
 מיום 189 11.10.93 מס' 3 מ