

5

27/11/2000

2-3616

24 01 1998

- 1 -

מחוז צפון

נפת נצרת

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

למרחב תכנון מקומי גליל תחתון

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה חשכיה - 1965

אילן אילן מס' 7961

מס' 22997

מס' 488

מס' 20-1-2000

תכנית מפרטת מס' ג' 7961

קבוץ בית קשת

שינוי לתכנית מפרטת ג' - 1901

מס' 7961

מס' 488

מס' 20-1-2000

תאריך: 15/1/1998

בר אילן אילן אדריכלות בע"מ
 רחוב סוטיין 27, תל-אביב טלפון: 03-5276291, פקס: 03-5247168

פרק א'

1. שם וחלות: תכנית זו תיקרא תכנית מפרטת של הקבוץ בית קשת ג' - 7961 המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג' 1901 ותחול על השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט: התשריט בק.מ. 1250 : 1 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום: מחוז צפון. נפה נצרת מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון הישוב: קבוץ בית קשת.
5. חלקי גושים: 17043.
6. חלקות: 1
7. שטח התכנית: 456 דונם.
8. יוזם התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה גליל תחתון ובית קשת.
9. עורך התכנית: אדריכל בר אילן אילן.
10. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
11. המבצע: בית קשת.
12. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח של קבוץ בית קשת.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, כאזורים בהם מותרת הבניה.
 - ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.
 - ז. עם אשור והפקדת תכנית זו, שמספרה ג' - 7961. יבוטלו תכניות מפרטות קיימות

פרק ב' - טבלת שטחים, הוראות ושימושים ושטחי שרות

אזור	הסימון בתשריט	סמון בתכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית	מספר קומות ו/או גובה מותר	% בניה בקומת קרקע מקסי	% בניה מותר סה"כ	קודי בנין קדמי צידי אחורי	שטחי שרות מתוק 550
מגורים	צהוב	א	112	24.6	2 קומות + מרתף 9 מ' מקסימום	15	30	6 6 14	10%
מבני משק	חום מתחם ירוק	ב	131	28.7	2 קומות 12 מ' מקסי	40	80	6 6 6	30%
מלאכה	סגול מתחם סגול	ג	15	3.3	2 קומות 12 מ' מקסי	40	80	6 6 6	30%
פרטי פתוח	ירוק מתחם ירוק	ד	149	32.4					
אחסנה	אפור	ה	6	1.3	2 קומות 12 מ'	40	80	6 6 6	20%
ספורט	ירוק מתחם חום	ו	14	3.0	2 קומות 12 מ'	15	15	6 6 14	10%
דרכים וחניות	אדום - מוצע חום קיים	ז	13	3.8					
מוסדות צבור	חום מתחם חום	ח	10	2.2	3 קומות 12 מ' מקסי	40	80	6 6 14	30%
סה"כ			456	100%					

אזור מגורים
27.4.2002

אזור ספורט
27.4.2002

% הפניה לעמית השותף יחשב מתק סה"כ אחוזי הבניה

אחוז הבניה המותר הנו אחוז הבניה הכולל כמוגדר בתקנות לחוק אשר פורסמו בקובץ התקנות 5422 וכולל את השטחים למטרות עקריות והשטחים לשרות.

פרק ג' - פירוש המונחים

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

1. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הוועדה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים אן במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך - לפי התכנית הזו.
4. קו בנין: קו על פני הקרקע ומתחתה שנקבע בתכנית מאושרת ושבינו ובין גבול הנכס הבניה אסורה.
5. קו דרך: קו על פני הקרקע או מתחתה שנקבע בתכנית מאושרת כגבול השטח המיועד לדרך.
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 חנייה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבינוי לאחר שתוכן ותאושר.
7. מהנדס: מהנדס הוועדה וכל אדם שהמהנדס העביר בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בניין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בנייני ציבור: בנין הנמנה עם סוג המבנים המשמשים מטרה צבורית.

11. הפקעות כללי:
שטח כל הקרקעות המשמשות לדרכים ציבוריות יופקעו בהתאם לפרק ח' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - וירשמו ע"ש המועצה האזורית, ויחוברו לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים.
12. כפיפות התכנית:
תכנית הישוב תהיה מותאמת לתכנית המתאר האזורית וכפופה לדרישות הוועדה המקומית.
13. רשות העתיקות:
א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השירידיים הקודמים.
ג. במידה ויתגלו שרידיים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות / ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידיים ייחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

פרק ד' - קביעת אזורים ורשימת תכליות

רשימת תכליות ושימושים:

כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הזכרנו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

אזור מוסדות ציבור:

אזור זה נועד לבניית:

1. מוסדות ומשרדים.
2. שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים.
3. מוסדות בריאות, תרבות ודת.
4. מועדונים.
5. מתקני ספורט ומשחק.
6. מחסנים.
7. מקלטים.
8. מתקני מים, חשמל, תקשורת, ביו.ב.

שטח למבני משק

שטח קרקע להחזקת בעלי חיים, ענפי שרות, מבנים ומתקנים לצרכי המשק שנוחים לאיחסון מזון וכלים בשרות המשק, כולל מתקני תשתית המשרתים את הפעילות במבני המשק.

אזור מגורים

שטח קרקע למגורי הברים וילדים.

שטחים לדרכים וחניות:

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

אזור מלאכה:

שטח למבני מלאכה, כגון: מסגריה, נגריה, מוסך, שתפקידם לשרת את הישוב. לרבות מתקני תשתית, מחסנים וחניות.

אזור מתקנים הנדסיים:

אזור לבריכות חימצון ומתקני עזר.

אזור ספורט:

אזור למתקני ומגרשי ספורט ונופש, מדשאות וחרשות.

אזור אחסנה:

אזור למחסנים ומשטחי אחסון לרבות מערכות עזר.

שטח פרטי פתוח:

שטחים אלה כוללים:

גנים וחורשות.

שטחים שמורים לדרכי ניקוז.

כל בניה מעבר למצויין בסעיפים דלעיל, אסורה, פרט לגיכון, מתקנים לאספקת מים, לחשמל, לניקוז, לביוב ומקלטים.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, טיפול ואספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב וטיפול -

הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והטיפול.

2. ניקוז -

הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת, או בקשה לבניין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב -

כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישת הוועדה ותוכנית ביוב מאושרת על ידי לשכת הבריאות המחוזית.

4. מים -

הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.

5. תאום -

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

6. בקשה להיתר -

בקשה להיתר בנייה עבור מבני תעשייה מלאכה ומבני משק, תוגש בלוח דו"ח ממצאים סביבתיים שיוכן על ידי היזמים עפ"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

א. שפכים - דרכי טיפול בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול שתאפשר התחברותם למפעל טפול אזורי.

ב. ניקוז - הפרדה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב וקביעת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותהתיים.

ג. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת למיניה והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

ד. טפול אקוסטי -

אמצעים להפחתת רעש, הוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

ה. זיהום אויר -

פרוט האמצעים למניעת זיהום אויר מהמפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר, בכלל זה טיפול בסוגים ורמות מזהמי האויר שמקורם בתהליך הייצור או בשרותים הנלווים.

ו. חומרים רעילים ומסוכנים -

דרכי הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים אלה בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.

פרק ח' - שונות

איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

1. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים - יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	- 2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ן	- 5 מ'
בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ן	- 9.5 מ'

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי 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 הבנייה:

וועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. כל שטייה מהתכנית תעבור לאישור הוועדה המחוזית, לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

תחנות טרנספורמציה:

פתוח למערכת אספקת החשמל יעשה בתאום בין הקיבוץ, המתכננים וחברת החשמל.

תאורה:

הזנת עמודי תאורת רחוב תהיה תת קרקעית.

טלפון:

אספקת טלפון לבניינים ושרותי הטלפון בשטח תכנית זו יהיה ע"י כבלים תת קרקעיים ואין לבצע כבלים עיליים.

מקלטים ומרחבים מוגנים:

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונה המלאה של הרשות המוסמכת של הג"א.

פרק ט' - הפקעות ורישום קרקעות

1. יבוטלו קרקעות יעוד (מתרוככות) הקיימות שלא תואמים תכנית זו.
2. א. שטח קרקעות המשמשות לדרכים ציבוריות יפקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.
ב. דרך מספר 1 תפקע ותרשם ע"ש מדינת ישראל.
- ג. כל דרך מקומית אחרת המחברת את הישוב לדרך אזורית יפקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם מועצה אזורית גליל תחתון.
- ד. כל הגושים והחלקות הקיימים יבוטלו ויקבע גוש מיוחד - חדש, וחלקות מיוחדות עבור השטח הכלול בתחום הקו הכחול של התשריט.
- ה. התניה תהיה בתחומי האזורים אותם משמשת ולא על דרכים ציבוריות ותקבע עפ"י תקנות משרד התחבורה.
- ו. ניתן להפקיע שטחים ציבוריים בהתאם להוראות סעיפים 189 - 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

11 - 657
274.2000

הוטל העבמה: הוטל העבמה / העבמה כחוק.