

2-4816

13/3/02
מה-99-155

מחוז הצפון

נפת נצרת

10863/2
5894
15.7.02
חודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפאלי - מוא"ז עמק יזרעאל

תכנית מפורטת - חנתון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
10863/2
אישור תכנית מס.
ועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13/2/02
לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מס' ג/10863

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4633
100 נחלות
25 יחידות לאכסון תיירות
יחידות דיור בתכנית

קיבוץ	יח"ד קיימות 50
	יח"ד נוספות 30
	סה"כ יח"ד 80
שכונה קהילתית	יח"ד מתוכננות 115
סה"כ	195

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
טל: 06-6558211, פקס: 06-5650521

היום: ועדה מקומית לתכנון ובניה יזרעלים טל: 04-6520038, פקס: 04-6520000
הסוכנות היהודית
קיבוץ חנתון
טל: 04-9864985, פקס: 04-9866771
טל: 04-6978123, פקס: 04-6923770

המתכנן: אדר' דני קידר א.ב. תכנון צמח
טל: 04-6751808, פקס: 04-6751166

מאי 2001

פרק א' - כללי

1. שם וחלות - התכנית

א-1 התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 10863 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

א-2 גושים וחלקות

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17650	1-4, 6-8, 13	5, 9-11, 14, 15
17651	11-13, 17, 19, 20	4, 6, 7, 9, 10, 14, 15 18, 21, 30, 31, 33
17655	1, 2, 7, 23, 24	3-6, 8-14, 20-22

א-3 שטח התכנית 772.22 דונם.

א-4 מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

1. תשריט צבוע בקני"מ 2500:1.
2. הוראות התכנית - תקנון הכולל 15 דפים.
3. נספח הוראות בנוי - מנחה.
4. נספח איכות הסביבה - 4 דפים מחייב.

א-5 יחס לתכניות אחרות

1. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 4633 חנתון הכלולה בתחום הקו הכחול המסומן בתשריט.

2. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תכנית זו היא שתקבע.

א-6 מספר יח"ד

קיבוץ	- 50 יח"ד קיימות + 30 יח"ד נוספות
שכונה קהילתית	- 115 יח"ד
סה"כ	- 195 יח"ד

א-7 מטרות התכנית

1. שנוי ממבני משק ויצור לשטח חקלאי, מבני משק, מתקן הנדסי, שצ"פ, תעשייה דרכים.

2. שנוי ממגורים א' למגורים ב', מבני צבור שצ"פ, שפ"פ, דרכים משולבות מבני ציבור א'.

3. שנוי משטח חקלאי למגורים ב', שצ"פ, דרכים, מבני צבור, בית עלמין.

4. שנוי משטח מגורים בעתיד לשטח ספורט, מבני צבור.

5. שנוי מתעשייה בעתיד לתעשייה, דרך.

6. שנוי מיער לדרך.

7. שינוי והרחבת שטח קיבוץ חנתון וקביעת ייעודי קרקע לשימושים השונים.

8. תוספת שכונה קהילתית - מגורים ב'.

9. קביעת הוראות בניה במסגרת זכויות ומגבלות בניה במובן הכמותי האיכותי והחזותי.

א-8 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521,

א-9 היוזם ומגיש התכנית :

ועדה מקומית לתכנון ובניה יזרעאלים טל: 04-6520038,

פקס: 04-6425071,

טל: 04-6978123,

פקס: 04-6921377,

טל: 04-9864985,

פקס: 04-9866771

הסוכנות היהודית

קיבוץ חנתון

א-10 עורך התכנית :

אדרי' דני קידר א.ב. תכנון צמח טל: 04-6751808,

פקס: 04-6751166

פרק ב' - פרשנות

1-ב הגדרות

לכל מונח הנזכר בתכנית זאת יש משמעות ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והתקנות על פיו שבתוקף וכן תיקונים לחוק ולתקנות כפי שיעודכנו. מונחים מיוחדים לתכנית זו יובהרו להלן.

2-ב טבלת שטחים שימושים ומקרא סימונים

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע		הסימון בתשריט
	שטח ד'	%	שטח ד'	%	
מגורים א'	107.62	13.89	48.36	6.26	צבע צהוב
אזור מגורים ב'	-	-	58.86	7.62	צבע תכלת
מגורים ב' בעתיד	21.77	2.81	-	-	פסים אלכסוניים בתכלת
אזור בילוי תרבות ונופש	-	-	14.53	1.88	פסים צהוב וחום
מבני ציבור	15.84	2.04	33.11	4.29	חום תחום חום
שטח פרטי פתוח	-	-	8.45	1.09	ירוק תחום ירוק
שטח ציבורי פתוח	-	-	52.43	6.79	ירוק
אזור ספורט	18.50	2.39	28.42	3.68	ירוק תחום חום
מבני משק ויצור	203.80	26.43	-	-	פסים אלכסוניים חום סגול
מבני משק ויצור בעתיד	0.48	0.06	-	-	פסים אלכסוניים באדום
מבני משק	-	-	69.33	8.98	חום מותחם בירוק
תעשייה	9.55	1.23	22.43	2.90	סגול
מבני תעשייה בעתיד	1.70	0.22	-	-	פסים אלכסוניים סגולים
דרך מוצעת	-	-	39.86	5.16	בצבע אדום
דרך קיימת/מאושרת	52.72	6.80	35.89	4.65	בצבע חום
דרך משולבת	7.42	0.96	1.47	0.19	ירוק מטויט אדום
חקלאות	237.55	30.73	204.13	26.43	פסים אלכסוניים ירוקים
אזור יער	94.10	12.15	123.80	16.03	משובץ ירוק
בית עלמין	2.17	0.28	5.25	0.68	צהוב מטויט ירוק
מתקן הנדסי	-	-	25.90	3.35	סגול מרושת שחור
סה"כ	772.22	100	772.22	100	

- גבול התכנית - קו כחול מלא
- גבול תכנית קיימת/מאושרת - קווקו כחול.
- ביטול דרך - קווים אדומים באלכסון.

- גבול גוש - קו ירוק עם משולשים.
- גבול חלקה ומספרה - קו וספרה בירוק.
- מס' דרך - רבע עליון של העגול.
- רוחב הדרך - רבע תחתון של העגול.
- קו בניין - ברבע הצידי של העגול.
- גבול משבצת - קו אדום דק.

3-ב פרוש מונחים

1. גובה בניה

יימדד בכל נקודה של מבנה אנכית ביחס לפני הקרקע טבעית או חפורה והנמוכה מבין השתיים אלא אם צוין אחרת ברשימת תכליות, ובטבלת זכויות ומגבלות בניה.

2. קומה - עפ"י ההגדרה בחוק התכנון והבניה.

3. הועדה - ועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים.

4-ב מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

פרק ג' - רשימת תכליות

1. אזור מגורים א'

80 יחידות מגורים לחברי קיבוץ, חדרי אירוח ואכסון עד היקף של 50 יחידות. חדר נשק מקלטים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן וכל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לני"ל. מותר להקים מחסנים וחניות בהתאם לתכנית הבינוי.

2. אזור מגורים ב' - שכונה

מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, שימוש משני למטרות פעילות מקצועית (בעלי מקצועות חופשיים), עבודות פיתוח, גדרות וקירות בגבול ובתוך המגרשים, גינון, תאורה ומתקנים הנדסיים.

גודל המגרש - 500 מ"ר (470 - 530 מ"ר).
בכל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד - שהוא יחיד אחת מבנה חניה ומחסן ביתי.

שלבי ביצוע אזור מגורים ב'

- א. את התכנית ניתן יהיה לבצע בבת אחת או בשלבים.
- ב. קביעת שלבי הביצוע תהיה בסמכות הועדה המקומית.

א. הוראות ארכיטקטוניות

בבתים בהם מתוכננת פעילות מקצועית (בעלי מקצועות חופשיים) יוגבלו היקפה ל - 50 מ"ר מהשטח העיקרי של המבנה ועל חשבון % הבניה המותרים, אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית מגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון: רעש זהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסומת. החניה תהיה רק בתחום המגרש, ובהתאם לתקן.

חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך טווח. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף.

מחסן (מבנה עזר)

יותר מבנה אחד, שגודלו לא יעלה על 7 מ"ר בקווי בנין צידי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית).
בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'.
גג שפועי גבהו לא יעלה על 3 מ'.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה (בין אם הבניה קלה או קשיחה).
פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר הבניה.

חניה

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה.
יותר להקימה בקווי בנין קדמי - 0 מ' - וצידי - 0.
ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.
חומרי הבניה - יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים.
מבנה חניה בחצר יהיה עם גג שגובהו לא יעלה על 3.5 מ'.

גדרות

בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות.
גובהן של הגדרות לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת.
הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, מתכתאו כל חומר אחר מיוחד לגדרות.
גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו:
מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים.
הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה.
גדרות בין מגרשים אפשר שהיו מרשת או גדר חיה בגבה מקסימלי 1.80 מ'.

מתקני אשפה

מתקני האשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל ע"פ תכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית.

מכלי דלק וארובות

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים.
מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
מיכלי הדלק יהיו ממוסתרים, שיסומנו בבקשה להיתר בניה.

3. אזור מבני משק ומלאכה:

אזור שישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים: בנייני מלאכה כמו: נגריה, מסגריה, אחסנה, שירותים טכניים. מבנים ומתקנים לדיור וגידול בעלי חיים, יצור מזון לבעלי חיים, אחסון, חממות, גנרטור, השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם לנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

4. מתקן הנדסי

בשטח זה יותר להקים מתקנים הנדסיים הקשורים לתשתיות.

5. אזור תעשייה

אזור שישמש לתעשייה לרבות מתקני תשתית לקיום תקין נרצוף של פעילות התעשייה לרבות: משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות ומתקני עזר. לא ימוקם מבנה קרוב מ- 30 מ' למבנה מגורים ו/או מבנה ציבור. לשטח זה לא יוכנסו תעשיות ומלאכות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה כמו: אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה, דישון, צבעים ודבקים, שימורים, יצור ושחזור מצברים, מחזור וטיפול באשפה.

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות, הכל עפ"י הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון תוכנית זו. אכלוס המפעלים יותנה באישור הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

6. אזור מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצורכי הציבור / הקהילה : חינוך תרבות, בריאות, דת, מעונות יום ומועדוני נוער, משרדים ומרכז מנהלי, מרכז צריכה (שירותי מזון כמו חדר אוכל, שירותי ביגוד כמו מכבסה, הלבשה וכו').

סידורים לנכים - ביעוד קרקע זה יחויבו כל הסידורים לנכים ע"פ חוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה.

7. אזור תרבות בילוי ונופש :

אזור זה מיועד לארועים מיוחדים, כנסים, סמינרים וכו'. יותר להקים אכסון למתאכסנים זמניים (אכסניה), כמו כן יוקמו ביעוד קרקע זה חדרי ואולמות לימוד והתכנסות, מועדונים, מקלוט ומרחבים מוגנים.

הקמת האכסניה תהייה כפופה לתקנים פסיים של משרד התיירות. 25 יח"ד, מס' מיטות לאכסון - עד 50 מיטות. לקבלת היתר בניה תידרש הגשת תכנית בנוי שתפרט את כל האלמנטים המבוקשים.

8. אזור ספורט :

השטח ישמש לבנייני ומתקני ספורט כמו : מגרשי ספורט - טניס, כדורסל, כדורגל. אולם ספורט, ברכת שחיה, מתקני משחק, וכל שימוש אחר הנכלל בהגדרה "ספורט".

9. דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

10. שטח ציבורי פתוח / שטח פרטי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

11. בית עלמין :

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה.
שטח בית העלמין יחוייב בתכנית בנוי בכפוף לסעיף 3.2 בהוראות תמ"א 19. תכנית הבינוי תכלול : דרך גישה, חניה, אזור הקבורה בו יופיע פרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה ו / או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר.
בבקשה להיתר יצויינו תשתיות : מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.

12. שטח חקלאי :

כמוגדר ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
כל בניה בשטח זה אסורה למעט הפעילויות המותרות ע"פ תכנית ג / 6540.

13. יער

שטח המיועד ליער עפ"י תמ"א / 22.
כל פעילות בשטח זה תהייה בכפוף להוראות תמ"א / 22.

פרק ד' - הוראות כלליות

ד-1 שימוש בקרקע ובבניינים

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

ד-2 ניקוז

המבצע את התכנית מתחייב לבצע את ניקוז השטח ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים תעלות וצינור ניקוז. כל זה ע"פ תכנית ניקוז כוללת באישור : רשות הניקוז, מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המו"א"ז.

ד-3 ביוב

ביצוע מערכת ביוב ומתקן טיפול בשפכים בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי למתן היתר בניה לשכונה קהילתית - ביצוע הביוב שבנדון על כל מרכיביו.

4-ד מים

הועדה המקומית לתכנון ובניה תאשר תכנית פיתוח לאספקת מים מותאמות לתשתית שתאושר ע"י משרד הבריאות לקראת מתן תוקף לתכנית זו. אספקת המים תהיה מרשת המים של "מקורות", באישור משרד הבריאות.

5-ד פינוי אשפה

באזור מגורים ובנייני ציבור לסוגיהן יקבעו עמדות לריכוז אשפה שהמרחק בין האחת לשניה לא יעלה על 100 מ'.

באזור המשק והתעשייה יקבע מקום ריכוז אשפה ע"פ הצורך בהתאם לתכנית הבינוי ולשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית. האחריות לאיסוף האשפה תהיה על הרשות המקומית.

6-ד חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרשת מתח נמוך	2.0 מטרים.
מקו מתח גבוהה עד 22 ק"ו	5.0 מטרים.
מקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטרים.

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166).

ג. כל צנרת החשמל באזורי המגורים בשטחים לבנייני ציבור, רשת החשמל הן מתח רגיל והן מתח גבוהה תהיה תת-קרקעית.

7-ד תקשורת

א. טלפון/פקס - רשת הקווים תהיה תת-קרקעית.

ב. טלוויזיה - רשת הכבלים תהיה תת-קרקעית.

8-ד מקלטים ומרחבים מוגנים

מיקום ובנית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות מרחבים מוגנים במבנים (ממ"ד ממ"ק) חדשים יבוצעו בהתאם לתקנות ודרישות פיקוד העורף העדכנית, החלות על הישוב.

ד-9 חניה

החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ובתחומי המגרשים.

ד-10 הידרנטים

קבלת היתר בניה יותנה בדרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ד-11 העתקת עצים

במידה ותכנית הבינוי תחייב עקירת עצים, יותנה הליך זה בהתחייבות להעתקתם למקום חלופי בתחום התכנית. העתקת עצים תהיה ע"ח יזם התכנית.

ד-12 פגיעה בנוף

כל עבודת הפיתוח כולל הנחת תשתיות שיגרמו לפגיעה בסביבה יחויבו בפעילות שיקום וטיפול שילווה ע"י אדריכל נוף. חובת השיקום ע"ח יזם התכנית.

ד-13 אחוד וחלוקה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם האזורים והדרכים בתכנית יבוטלו.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג (יעוד) אחיד, המותחם ע"י גבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לסעיף 123 לחוק התכנון והבניה.

ג. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.

ד-14 הפקעה

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

ד-15 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.