

10/7/06
תק-מה-05-473

מחוז הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תחום שיפוט מונציפאלי - מוא"ז עמק יזרעאל

תכנית מפורטת מס' מק/יז/7127/01

גבת - איחוד וחלוקה בהסכמה ושינויים

שינוי לתוכנית מס' ג/7127 המאושרת

התכנית בסמכות ועדה מקומית
ע"פ סעיף 62 א (א) (1), (4), (5) לחוק התכנון והבניה

הודעה ע. אישור תכנית מס' 5587/01
פורסמה בילקוט המפורסמים כג' 5587
עמוד 223 מיום 5.10.06

חוק התכנון והבניה (התשמי"ה) 965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "יזרעאלים"
 הועדה דנה בבקשה מס' 643/01
 בשיבתה מס' 643 מיום 4.4.06

החליטה להפיק לאשר התכנית
 אדריכל ד"ר מיכל סופר
 מהנדסת הועדה
 20.11.06
 דוד בריל
 יו"ר ועדה מקומית
 יזרעאלים

1. זיהוי וסווג התכנית :**1.1. שם התכנית :**

תכנית מפורטת מס' מק/ יז/ 7127 / 01 גבת איחוד וחלוקה בהסכמה ושינויים שינוי לתכניות מפורטת מס' ג / 7127 המאושרת.

1.2. מקום התכנית :

בקיבוץ גבת
נ.צ. 220200/730875

מס' חלקי חלקה	מס' חלקה	גוש
13,14,23		17414
4,14		17288

1.3. שטח הקרקע :

32.19 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעלי עינין :**בעל הקרקע :**

מינהל מקרקעי ישראל, בחכירה לקיבוץ גבת,
קרית הממשלה נצרת עילית 17000
טל : 04-6558211 פקס : 04-6552799

זים התכנית :

קיבוץ גבת, ד.נ. העמקים 30050
טל : 04-6549411 פקס : 04-6449326

מגיש התכנית :

קיבוץ גבת, ד.נ. העמקים 30050
טל : 04-6549411 פקס : 04-6449326

עורך התכנית :

אדר' דני קיזר, א.ב. תכנון צמח, 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את תכנית המתאר המקומית גבת ג / 7127 המאושרת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת
החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 10 דפים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
ג. נספח בינוי בקני"מ 1:1250 - מסמך מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
5/2005	
10/2005	עדכון 1
7/2006	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת ג / 7127
צהוב	מגורים ומבני ציבור
ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
קו עם משולשים	גבול גוש
קו ומספר בירוק	גבול חלקה ומספרה
רבע עליון בעגול	מספר דרך
רבע תחתון בעגול	רוחב דרך
רבע צידי בעגול	קו בניין
קו שחור מקוטע	תחום עתיקות
קו אדום מקוטע	קו בניין

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח / דונם	אחוזים	שטח / דונם	
27.84	8.90	27.84	8.90	שטח פרטי פתוח
71.72	23.15	71.72	23.15	מגורים ומבני ציבור
0.44	0.41	0.44	0.14	דרך קיימת/ מאושרת
100%	32.19	100%	32.19	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית
איחוד וחלוקה בהסכמה ושינויים לצורך שיפור ניצול הקרקע לפיתוח הקיבוץ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד חלקות וחלוקה בהסכמה ללא שינוי בשטח הכולל של יעודי הקרקע מגורים ומבני ציבור ושטח פרטי פתוח לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 שינוי בקווי בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה מ-קווי בניין : צידי – 6 מ', אחורי – 14 מ', קדמי – 6 מ' לקווי בניין צידי, אחורי וקדמי – 4 מ'.

2.2.3 שינוי בתכנית הקרקע לפי סעיף 62 א (א) (5) (9) לחוק התכנון והבניה. מ- 15% תכסית ל- 30%.

2.3.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מגורים ומבני ציבור	5556

מס' יח"ד ושטחי הבניה המותרים ללא שינוי מתוכנית מאושרת ג/ 7127.

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1 כללי :

לא יינתן היתר להקמת בינין ולא ישמש שום קרקע או בינין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ובתוכנית ג/ 7127 המאושרת.
ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבינין.

3.1.2 מגורים ומבני ציבור :

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 7127 המאושרת (פרק ב' עמ' 3).

3.1.3 שטח פרטי פתוח :

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 7127 המאושרת (פרק ד' עמ' 5).

טבלת זכויות והמבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה 3.2

(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מצב קיים/ מאושר

שם האזור (שימושים) עיקריים	(3) קווי בניה			גודל מגרש / מינימלי / דונם/ מ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים
	צדדי	אחורי	קדמי		
מגורים ומבני ציבור	6	14	6	1000 מ"ר	מגורים ומבני ציבור
מגורים ומבני ציבור	6	14	6	1000 מ"ר	מגורים ומבני ציבור
מגורים ומבני ציבור	6	14	6	1000 מ"ר	מגורים ומבני ציבור
מגורים ומבני ציבור	6	14	6	1000 מ"ר	מגורים ומבני ציבור

מצב מוצע

סה"כ יח"כ / יח"כ	סה"כ יח"כ למגורש	גובה בניה מקסימלי			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי											
		במטרים (1)	מס' קומות	סה"כ מס' קומות	לכיסוי הקרקע (תכסיף ת)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל (2) למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש / מינימלי / דונם/ מ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים		
7127 א	תוכנית לחוראות בכפר	30%	7127 א	תוכנית לחוראות בכפר	30%	7127 א	תוכנית לחוראות בכפר	30%	7127 א	תוכנית לחוראות בכפר	30%	7127 א	תוכנית לחוראות בכפר	30%	7127 א	תוכנית לחוראות בכפר

- (1) גובה המבנה ימודד מפני קרקע מתוכננת.
 - (2) הועדה המקומית רשאית לנייד % בניה ממועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד וכתנאי שבסה"כ % הבניה נשמרים.
 - (3) למעט במבנים קיימים החורגים מקווי הבניין המצויינים, מבנים אלה יאושרו בקווי הבניין הקיימים.
- בתוכנית א/ 7127 קווי הבניין נקבעו ל: קדמי 6 מ', צדדי 6 מ', אחורי 14 מ'.
- * כיסוי הקרקע נקבע בתוכנית א/ 7127 ל- 15%.

3.3. הוראות נוספות :א. הוראות ארכיטקטוניות :3.3.1 מגורים ומבני ציבור :

תנאי למתן היתר בניה – אישור תוכנית בינוי מנחה ובכפוף להוראות תוכנית ג/ 7127.

ב. תשתיות :

בקשה להיתר בניה תציין בתרשים הסביבה את תוואי התשתיות השכונתיות : קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת. כמו כן, יצויין בבקשה פתרון לניקוז המגרש.

1. מים :

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 7127 (עמ' 8) המאושרת.

2. ניקוז :

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 7127 (עמ' 8) המאושרת.

3. ביוב :

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 7127 (עמ' 8) המאושרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 7127 (עמ' 10) המאושרת.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפינוי האשפה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר ועל חשבונו.

6. מגבלות רעש :

מתן היתר בניה למבנה מגורים בתחום השטח המושפע מרעש מטוסים, יותנה בבניה אקוסטית.
בניה אקוסטית עפ"י הוראות תמ"א/ 15 המאושרת, משמעותה, תכנון ובניה עבור שימוש כלשהו הנעשה תוך נקיטת אמצעים שונים להפחתת הרעש החודר מחוץ למבנה אל תוכו. האמצעים הם בתכנון אופי הבינוי, כיוון וגודל הפתחים, פרטי הבניין וכו'. הבניה האקוסטית תעשה עפ"י תמ"א/ 15 – תדריך לתכנון אקוסטי.

ג. הוראות כלליות :1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום כתנאי למתן היתר בניה.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תתאפשר חניה במקבצי חניות עפ"י תוכנית הבינוי ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה).

6. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי הביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יוזם התוכנית ומהנדס הועדה המקומית.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים מיום אישורה, יפקע ותוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

4.3. תנאי למתן היתר בניה :

הכנת תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תכלול: העמדת הבניינים, מפלס 0.0, מס' קומות, גובה, הגישות למבנים – ורוחבן. חתכים טיפוסיים ומפלסים, סימון מקומות חניה, נטיעות, גינון ופיתוח כללי של השטח, תאום תשתיות כללי.

4.4. שיפוי :

יוזם התוכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחוייב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין ע"י אישור התוכנית האמורה, והתחייבות לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/ או הוצאות כאמור שישולמו על ידה עפ"י דרישתה הראשונה הכל בהתאם לתוכנית זו.

5. חתימות :

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

א.ב. תכנון משדד עמק הירדן
מרכז אזורי צמח' מיקוד-15132
טל 6751808, 6751960-04 פקס 04-6751166