

מחזור  
ידי

# מחזור הצפון

מרחב תכנון מקומי הגלבו  
תכנית מכורטת מרכז אזורי חינוכי  
מספר 5119/ג

שם המקום:

"חבוצ חלוצים"  
בגבעת יזרעאל

הצוץ והתכנון והבניה למספר 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבו.  
תכנית אפולוטה קהל חלוצים 5119  
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון  
ליום עם הסלעה להחלטה.  
יושב ראש הועדה  
מנהל

תקנון

מחלקה טכנית מועצה אזורית הגלבו



התנועה הקיבוצית המחוזית  
המחלקה לתכנון





פיק ראשון - כללי

סימן א' תכולת התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מרכז אזורי חינוכי "קבוץ חלוצים" מס' 5119/2. במרחב תכנון מקומי הגלבו. ~~המחלקה שיוכז לתכנית~~  
~~המחלקה שיוכז לתכנית מס' 104 המוסקרת.~~

א-2 התשריט

התשריט המצורף יהיה חלק כללי נפרד מתכנית זו.

א-3 חלות

התכנית תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף על הגושים הבאים:

גושים בשלמות: 20577, 20592.  
חלקי גושים: 20576, 20578, 20572, 20594, 20575, 20573.

א-4 מטרת התכנית

- (א) תיחום שטח הפיתוח של המרכז האזורי חינוכי כשטח לצרכי ציבור.  
(ב) קביעת יעורי הקרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.  
(ג) קביעת התנאים, הנחיות והוראות לביצוע התכנית.  
(ד) קביעת הוראות כשטח המיועד לבניית דגם משוחזר של "קבוץ חלוצים" לתעוד ההתישבות החלוצית.  
(ה) קביעת הוראות ליעוד השטח לאכסניה ומדרשה  
(ו) קביעת הוראות לשטחים לאתר הנצחה מקומי, לשטחים פתוחים, לדרכים וחניות, לשמורה נופית, לספורט ומתקנים הנרסיים.  
(ז) קביעת הוראות לפירות, חשיפה ושחזור באזור העתיקות בתל-יזרעאל.  
(ח) שיקום מחצבה נטושה לחניון דרכים.

א-5 חלוקה לאזורים

| מספר האזור | יעוד השטח                                | הסימון בתשריט צבוע בצבע   |
|------------|------------------------------------------|---------------------------|
| אזור - ע'  | עתיקות.                                  | לבן מותחם אפור מקווקו     |
| אזור - ז'  | אתר הנצחה מקומי.                         | חום מותחם ומרושת בחום כהה |
| אזור - א'  | אזור לתעוד חלוצי, אכסניה ומדרשה חינוכית. | חום מותחם חום כהה         |
| אזור - ג'  | דרך מוצעת                                | אדום                      |
| אזור - פ'  | פרטי פתוח.                               | ירוק                      |
| אזור - ש'  | שמורה נופית.                             | ירוק מקווקו כחול          |
| אזור - מ'  | חניון וספורט.                            | צהוב מותחם בחום           |
| אזור - ח'  | חניה.                                    | אדום וקוים כחולים באלכסון |

א-6 טבלת שטחים

| האזור     | יעוד השטח                                 | השטח בדונם | ב - % |
|-----------|-------------------------------------------|------------|-------|
| אזור - ע' | עתיקות.                                   | 64.2       | 15.1  |
| אזור - ז' | אתר הנצחה מקומי.                          | 6.4        | 1.5   |
| אזור - א' | אזור לתעוד חלוצי, אכסניה, ומדרשה חינוכית. | 138.0      | 32.5  |
| אזור - ג' | דרך מוצעת                                 | 1.8        | 0.4   |
| אזור - פ' | שטח פרטי פתוח.                            | 89.3       | 21.0  |
| אזור - ש' | שמורה נופית.                              | 30.1       | 7.1   |
| אזור - מ' | חניון וספורט.                             | 21.5       | 5.0   |
| אזור - ח' | חניה מוצעת                                | 20.0       | 4.7   |
|           | דרך קיימת                                 | 54.0       | 12.7  |

100% 425.3

ס"ה

- 7-א מסמכי התכנית תשריט בקנה מידה 1:2500  
תרשים הסכיבה 1:50000  
הוראות התכנית (תקנון).
- 8-א יוזמי התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגלבווע.
- 9-א עורכי התכנית המחלקה לתכנון של התנועה הקבוצית המאוחדת - רח' סוטין 27 ת"א.  
ע"י ארכיטקט אילן לואיס (מהמח' לתכנון התק"מ).  
וע"י משה אכר-צור (הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגלבווע).
- 10-א בעלי הקרקע מינהל מקרקעי ישראל.  
המחזיק בקרקע (חלק) קיבוץ יזרעאל.  
425.3 דונם
- 11-א שטח התכנית
- 12-א תאריך ההגשה וחתומה תאריך ההגשה לועדה המקומית .....

ח ת י מ ו ת

כללי

בחכנית זו, יהיו למונחים המפורטים מטה הפרוש כלהלן.

אגודה

אגודה שיתופית רשומה כמשמעה בפקודת האגודות השתופיות.

אזור

שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד ומצויין בטבלת האזורים (פרק ראשון סעיף 5-א) לגביו נקבעו בחכנית הזאת הוראות; כללים, הנחיות או מגבלות.

הועדה

הועדה המקומית לחכנון ולכניה הגלבוה.

המועצה

מועצה אזורית הגלבוה כמשמעה בצו המועצות.

חשריט

חשריט החכנית.

ועד

המוסד המנהל של אגודה רשומה או עמותה רשומה אשר בידו הופקדה הנהלה עסקית של האגודה או העמותה.

חוק המקרקעין

חוק המקרקעין חשכ"ט - 1969.

חוק התכנון או החוק

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965 והתקנות על פיו.

חכירה

חכירה, חכירת משנה, חכירה של חכירה בכל דרגה שהיא, שכירות שכירות משנה, שכירותה של שכירות משנה מכל דרגה שהיא לרבות בעל זכות חזקה יחודית.

מהנדס

מהנדס הועדה המקומית לחכנון ולכניה הגלבוה וכל אדם בעל הכישורים המקצועיים המתאימים, שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

מטרר סכימתי

כל עבודה הטעונה היתר על פי סעיף 145א' לחוק הגורמת לרעש, לזיהום אויר, מים או קרקע, כפי שתוגדר ע"י רשות צבורית מוסמכת.

מרכז אזורי חנוכי

שטח המיועד להקמת מבנים למוסדות חנוך, תרבות, ספורט, בריאות, תיירות, הנצחה, דגם לתעורר ההתישכות החלוצית, מדרשה חנוכית, אכסניה, מעונות, שרותי מזון, ניהול, שרותים הנדסיים, חפירה, שמור ושחזור עתיקות וניהולם.

מתקנים הנדסיים

קוי חשמל, טלפון, מים, ביוב, תעול, ניקוז, רדיו, טלוויזיה, ורכים וכיו"ב.

עתיקות

לפי חוק העתיקות תשל"ח - 1978.

צרכי ציבור

כמפורט בסעיף 188 לחוק.

רישום

בסנקסי המקרקעין (טאבו).

רשות מקומית

מועצה אזורית הגלבוה.

רשות ציבורית מוסמכת

כל רשות ציבורית שיש לה סמכות מכח הדין או מכח הסכם בעניין אשורם כגון: משרדי ממשלה, הג"א, משטרה, רשות ממשלתית, אגף העתיקות, מכבי אש, מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

הוראות התכנית.

תקנון

תשריט כינוי

תשריט המתאר את הפרטים הבאים או חלק מהם. בהסתמך על הוראות התכנית כגון: מקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה, ו/או איתור שטח לחפירה, שימור ושחזור עתיקות על רקע מפה מצבית וטופוגרפית, ובציון יעודו של כל מכנה, דרכי גישה לרבות שבילים, עצים, מסלעה, חציבה, מדרכות, מידותיהם וצורת ניצולם של יעוד השטחים ומתקנים הנרסיים.

שמורה נופית היא שטח המיועד להישאר פתוח לנוף העמק.

שמורה נופית

פרק שלישי - הוראות כלליות

1-ג מצב קיים  
קרע או בנין, שמשמשים בהם ערב היכנסה לתוקפה של התכנית כדון ליעוד שאיננו תואם את הוראות התכנית הזאת, רשאים להוסיף להשתמש בהם לאותו יעוד עד שיחול שינוי בבעלות, או בהחזקה שלהם, או עד להחלטת הועדה המקומית האוסרת על שמוש כזה. הכל לפי המוקדם יותר.

2-ג מתן היתרי בניה  
בכל מקום בו מותרים השמושים השונים וכל בניה שהיא, יעשה כן לאחר החלטת הועדה המקומית ולאחר מילוי תנאיה, ולאחר כל תשלום האגרות וההיטלים החייבים עפ"י כל דין.

3-ג אי מתן פיצוי על ידי הועדה המקומית  
הועדה המקומית לא תשלם כל פיצוי במקרה של, הפסקת עבודה אגב גילוי עתיקות.

4-ג תחימת הועד או הרשות המקומית  
כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זאת חוגש בהמלצת הועד ו/או הרשו המקומית.

5-ג מטרד סביבתי  
הועדה המקומית רשאית להמנע ממתן היתר בניה למבנה שבנייתו או השמוש בו, על פי שקול דעתה, יהווה מטרד סביבתי למרכז האזורי חנוכי

6-ג גדר  
הועדה המקומית רשאית להתנות במתן היתר בניה, למכנים ושמושים בכל שטח אזורי התכנית, את הבטחת הבטיחות והבטחון על ידי התקנת גדר התוחמת את כל השטח שבאחזקת המבקש, ו/או החוכר, בהתאם לדרישות רש צבורית מוסמכת.

7-ג אי חלוקה למגרשים  
בתכנית זאת לא תהיה חלוקה למגרשים.

8-ג גיבון  
מותר בגיבון עד שולי הדרך מס' 675 כולל תעלת הניקוז כתנאי רשות הניקוז. אולם, אין בהחלה זו משום הקניית זכויות במקרקעין.

9-ג עץ שיקמה  
עץ השיקמה שבשטח התכנית יסומן בחשריט ויטופל כעץ לשימור.

10-ג מתקני כיוב ומים  
הפתרון לכיוב יהיה במסגרת כיוב מרכזי ובתנאי משרד הבריאות.

אספקת המים - ע"י חברת מקורות.  
טיבם והטיפול בהם ע"פ תנאי משרד הבריאות.

11-ג אשפה  
פילובי אשפה יהיה במסגרת פילובי האשפה של מועצה אזורית גלבול.

12-ג סיוג  
(1) כתחום דרך מספר 675 שבתחום התוכנית הזאת לא ינתנו היתרי בניה למבני שירות צורכים להוציא מכנים כבאזור א' בתכנית, זו אשר לרעת הועדה המקומית משרתים את מטרות אזור זה.

(2) עקירת עצים, סחימת מערה ו/או חציבה, או הסרת מסלעה מותנה בהגשת היתר בניה ובאשור הועדה.

13-ג בית עלמין  
בית העלמין בתחום השמורה הנופית, כמסומן בחשריט, יגודר ויגונן.

14-ג היתרי בניה בגבול השכן  
הועדה המקומית רשאית להימנע ממתן היתר בניה לצבנה הגורם למטרד סביבתי לישוב שכן.

15-ג שיקום מחצבה כטושה לחניון  
הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה לשיקום המחצבה בהסדרת דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל מהכבישים הסמוכים, בהמלצת מע"צ, או רשות ציבורית מוסמכת.

16-ג חניה  
החניה מוסדרת בשטח ח' לחניה, אשר לא יבנה.

הועדה המקומית  
משרד הבריאות  
משרד המים

פרק רביעי - הוראות במקרקעין

סימן א' הפקעות, רישום וחכירה

- ד-1 הפקעה לצרכי ציבור  
המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ע"פ פרק ח' לחוק, וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש המועצה האזורית הגלבווע, פרט לדרכים המוכרזות לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופתוח 1943) שתרשמנה ע"ש המדינה ע"פ סעיף 26 לחוק.
- ד-2 חכירה  
המועצה האזורית רשאית להחכיר את המקרקעין שבתכנית למעט דרכים מוכרזות ושטח עתיקות בחכירה, או חכירת משנה הכל לפי הענין לגוף אשר יתחייב לפתח את השטח ולנהלו למטרת התכנית, ובתנאים שיראו למועצה האזורית אחרי התייעצות עם הועדה המקומית.
- ד-3 שטח לצרכי ציבור  
אזורי השטח בתוכנית זו, הנם שטח לצרכי ציבור.
- ד-4 חכירה לרשות המקומית  
הפקעת המקרקעין המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור תבוצע בדרך של רישום זכות חכירה לדורות ע"ש הרשות המקומית (מ.א.גלבווע) כמכר ללר תמורה, הכל בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד-5 חכירה או רישום  
כל מקום שבו כתוב - חכירה או רישום ע"י המועצה האזורית, יעשה כך לאחר החלטת הועדה המקומית.
- ד-6 מועד לחכירה הפקעה ורישום  
הועדה המקומית רשאית לקבוע את המועדים לכביצוע ההפקעה, החכירה והרישום.
- ד-7 היתרי בניה ע"פ תשריט בינוי  
הועדה המקומית רשאית לתת היתרי בניה על פי תשריט בינוי המתאר את הפרטים הבאים, ובהסתמך על הוראות התוכנית כגון: מיקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ובציון יעודו של כל מבנה. המרווחים והגבהים יכולים להיות כפי שהיו בפועל ביסוד הקיבוצים בשנות ה - 20 אשר אותם תוכנית זו מתעדת.
- ד-8 קו בנין למבנים פריקים  
מותרת בנית מבנים פריקים כגון: חממות, סככות למקנה, וחצרות למקנה, בקו בנין מינימלי של 5 מטר מדרך מספר 675.
- ד-9 התחיבות לפינוי  
1. כל היתר בניה כמפורט בסעיף ד-8, יותנה ע"י הועדה המקומית במתן התחיבות לפינוי לאחר מתן התראה לפינוי ע"י יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.  
2. התחיבות המבקש לכלול הוראה בדבר אי מתן פיצוי מכל סוג שהוא ומכל גורם כלשהו בגין פינוי השטח.

אזור לתעוד  
חלוצי, אכסניה  
ומדרשה חינוכית

- 3-ה אזור ז'

אתר מקומי  
לשימור

- 4-ה אזור ע'

עתיקות

- 5-ה אזור ש'

שמורה נופית

- (4) גור המזין גורם השמירה הנכונה, כשואם גורם, וגורם ויחיד.

ה-6 אזור מ'  
חניון וספורט

באזור מ' - (1) מותרת בניית שרותים, סככות צל, מתקני משחק וספורט, שבילים ודרכים, מתקנים הנדסיים, גינות וקירות מגן.

(2) השטח יגודר, להבטחת הבטיחות בחניון.

ה-7 אזור ח'  
חניה

באזור ח' - (1) מותרת בבניית דרכים ושבילים, מתקנים הנדסיים, שרותים, גינות ושילוט.

(2) השטח לחניה ישמש כשטח חניה לאזור א', לאזור ב', לאזור ג' ולאזור ד'.

ה-8 אזור פ'  
שטח פרטי  
פתוח

באזור פ' - (1) מותר בפיתוח הכולל: נטיעות, חורש, גינות, מתקנים הנדסיים, שבילים ודרכים, מתקני ספורט וחצרות למקנה.

(2) נטיעת חורש מותרת בקבלת היתר מהועדה המקומית.

(3) הועדה המקומית רשאית לקבוע כתנאי היתר הנטיעה את סוג העצים, צפיפות העצים ואת מספרם בדונם אחד.

פרק שישי - חשמל

כל עבודות בניה מותרת בהתאם לחוק החשמל תשי"ד - 1954 והתקנות על פיו.

1- עבודות חשמל

2- מרווחי בניה מקוי חשמל

בניה בקרבת קוי חשמל קיימים או מתוכננים יהיה כדלקמן:

| גובה המתח                     | נקורת יחס                | בשטח בנוי   |
|-------------------------------|--------------------------|-------------|
| א. מתח נמוך<br>200 - 300 וולט | מתיל קצוני<br>מציר המרכז | 2<br>2.25   |
| ב. מתח גבוה<br>22 - 33 ק"ו    | מתיל קצוני<br>מציר המרכז | 5<br>6.5    |
| ג. מתח עליון<br>110 - 150 ק"ו | מתיל קצוני<br>מציר הקו   | 9.5<br>13.0 |

3- אי מתן היתר בניה בקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה בקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים או עמודי חשמל במרחקים הקטנים מהרשום בתקנות מס' 80 ו-81 לתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז - 1967, פרט למקרים מיוחדים שחברת החשמל המליצה לוועדה המקומית לתת היתר כזה.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה לתת הגלפוע.

בית המלאכה קבלת חלופות מס' 5119

דו"ע לועדה הכתובית לבניה ולתכנון

עדים עם המלצה להפקדה.

חמ"ק

יושב ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז.....מ"ב.....

מרחב תכנון מקומי.....מ"ב.....

תכנית.....מ"ב..... מס'.....5119.....

הועדה המחוזית בשיבתה ה.....2/1/84.....

מיום.....8.10.84..... החליטה להסדיר את

תוכנית הנגזרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז.....מ"ב.....

מרחב תכנון מקומי.....מ"ב.....

תכנית.....מ"ב..... מס'.....5119.....

הועדה המחוזית בשיבתה ה.....6/1/86.....

מיום.....4.6.86..... החליטה לתת תוקף

לתכנית הנגזרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס'.....5119.....

מס'.....3275.....

מס'.....32.....

תכנית מס'.....5119.....

מס'.....3435.....

מס'.....1166.....