

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0262345

מזרע - הסדרת איזור חניה ומסחר

מחוז

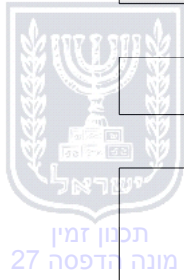
צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית בסמכות מקומית שמטרתה איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ע"י החלפת שטחים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעודי קרקע.

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר המפורטת של קיבוץ מזרע, ג/16374 ומאפשרת החלפת שטחים בין שטח למסחר ושטח למבני משק בהתאם למותר ע"פ סעיף 62. א (א) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מזרע - הסדרת איזור חניה ומסחר

שם התכנית

254-0262345

מספר התכנית

19.130 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

227600 קואורדינאטה X

728400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הכניסה לקיבוץ מזרע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: מזרע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזרע			

שכונה מזרע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16801	מוסדר	חלק		25, 31, 33, 37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



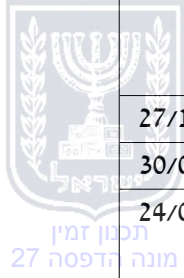
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696		אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 9 /2
24/09/2009	33	60002	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16374 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 16374
17/10/2017	467	7600	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0422907. הוראות תכנית 254-0422907 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	254-0422907
21/07/1996	4200	4430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8631 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8631



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 29 14/08/2018	ערן מבל	01/07/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא		13: 30 14/08/2018	יעל רוזנפלד	14/08/2018		1: 1250	מנחה	תנועה
לא		11: 13 01/07/2018	ערן מבל	01/07/2018	1	1: 1250	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מזרע	מזרע	(1)		04-6429705	04-6421453	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזרע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מזרע	מזרע	(1)		04-6429705	04-6421453	

(1) כתובת: מזרע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				מזרע	מזרע	(1)		04-6429705	04-6421453	

(1) כתובת: מזרע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערן מבל	304444		קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	mebel@mebelarch.co.il
	מהנדס	יעל רוזנפלד	71968	ר. יעל הנדסה בע"מ.	מגדל העמק	(1)		04-6041720	04-6041720	

(1) כתובת: ת.ד. 73 מגדל העמק.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

החלפת שטחים בין שטחי מסחר ושטחים למבני משק על מנת להסדיר איזור לחניה, להשמיש ולהרחיב את האיזור למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א. (א) 1.
- ב. שינוי בקו בניין לצורך הסדרת מבנים החורגים מקו בניין אחורי לפי סעיף 62 א. (א) 4.
- ג. הרחבת דרך לפי סעיף 62 א. (א) 2.
- ד. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62 א. (א) 5.
- ה. קביעת גודל מגרש מינמלי לפי סעיף 62 א. (א) 7.
- ו. הקלה בתכסית לפי סעיף 62 א. (א) 9.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	380
מבני משק	191
שטח ציבורי פתוח	504,503
דרך מאושרת	432
דרך מוצעת	450
סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
להריסה	380
	מסחר

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,677	24.45
מבני משק	2,508	13.11
מסחר	11,850	61.94
שטח ציבורי פתוח	96	0.50
סה"כ	19,131	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,676.78	24.45
דרך מוצעת	1,960.41	10.25
מבני משק	587.9	3.07
מסחר	11,808.58	61.73
שטח ציבורי פתוח	96.41	0.50
סה"כ	19,130.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית ג/ 16374 המפנה לתכנית ג/ 8631 : מיועד להקמת מבנים, בניינים, מתקנים ופעילויות הקשורות במסחר ושרותי דרך כגון חנויות, מסעדות מזנונים, משרדים מקומיים, מרכז מבקרים, ומתקני שירות כולל דרכים וחניה.
4.1.2	הוראות
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	על פי תכנית מאושרת ג/ 16374 : אזור זה ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים בין השאר : מערכי אריזה ובתי קירור, מוסך, בתי מלאכה לצרכי המשק, אחסנה, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים לייצור מזון לבעלי חיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית. לא יינתנו היתרי בניה למבנים לגידול בע"ח במרחק הקטן מ-50 מ' למגורים. בתכנון המפורט יקבע היקף שטחים פתוחים, המיועדים לאפשר חילחול ושטחי החדרה למי נגר עילי.
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה יש לבצע רצועת גינון ברוחב 15 מ' לאורך כביש 60 ליצירת חיץ מגוון בין הכביש למבנים.
ב	עיצוב אדריכלי יותר שמוש בחומרים : בלוקים בבניה נקיה, בלוקים מטויחים, לוחות מתועשים או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים. פתחים לאוורור ותאורה טבעית ישולבו במבנה. חניות, דרכים ושטחי גינון ישולבו לנוי, הצללה ולהפרדה משימושים גובלים. משטחי אחסנה חיצוניים יחויבו בחיץ דקורטיבי.
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. בקשה להיתר בניה תכלול ציון מערכות התשתית, כיבוי אש, איסוף אשפה, תכנית הפיתוח ועוד. חומרי הפיתוח יהיו מאיכות מעולה ובעלי עמידות גבוהה. מבנים לבע"ח יהיו ממתכת מגולוונת, קירוי מתועש בהתאם לאישורי משרד החקלאות. תותר הקמת ארובות, תרנים ומכלי מזון בגובה מעל המותר על פי דרכי התפעול באישור הועדה המקומית. 2. לא יינתנו היתרי בניה למבנים לגידול בע"ח במרחק הקטן מ-50 מ' למגורים.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכנית 254-0422907 : אזור המיועד לשטחי גינון, חורשות ושבילים להולכי רגל. באזורים אלו לא תותר כל בנייה למעט דרכי גישה לרכב הצלה, מתקנים הנדרשים לגינון, למנוחה, הצללה, נוי, משחק לילדים, מקלטים

4.3	שטח ציבורי פתוח
	ציבוריים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב תקשורת) הכל לשביעות רצונו של מהנדס המוא"ז והועדה המקומית לתכנון ובניה. בתכנון המפורט יקבע היקף שטחים פתוחים המיועדים לאפשר חילחול ושטחי החדרה למי נגר עילי.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	על פי תכנית מאושרת ג/ 16374. תשמש למעבר כלי רכב מנועיים, קלנועיות, רוכבי אופניים, מעבר הלכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב מנועיים, קלנועיות, רוכבי אופניים, מעבר הלכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.
4.5.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	3	3	3		2	10	60	411 מ"ר			59 מ"ר	352 מ"ר	580	191	מבני משק
5	3	3	3	1	2 (2)	17 (1)	43	55	10	3	11	31	380	380	מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

לפי תכנית ג/ 16374.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הגובה המוחלט ימדד מפני הקרקע הטיבעית ויכיל את כל האלמנטים התכנוניים כולל גגות רעפים..

(2) ועוד קומת ביניים בקומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר הבניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.2</p>	<p>הפקעות /או רישום</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח'ונה הדפסה 27 תכנון זמין מונה הדפסה 27</p> <p>וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. תוך שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים..</p> <p>2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>3. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>4. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>5. שינויים ו/או העתקות בתשתית מערכת חשמל שידרשו עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו בתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>1. מים: עפ"י תכנית מאושרת ג/ 16374. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית של קיבוץ מזרע. החיבור לרשת יהיה בתאום</p>	



תכנון זמין מונה הדפסה 27



תכנון זמין מונה הדפסה 27



תכנון זמין מונה הדפסה 27

<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית. 2. ביוב: עפ"י תכנית מאושרת ג/ 16374. יש להסוות את משאבת הסניקה של מערכת הביוב עם צמחיה ריחנית לפתרון מפגעי ריחות ואסתטיקה. יותקן מד זרימה למדידת כלל שפכי הישוב תוך שנה ממועד אישור התכנית: החלפת קווי ביוב בעייתיים שסומנו בתכנית ביוב מאושרת תסתיים תוך 10 שנים לכל היותר. 3. ניקוז: עפ"י תכנית מאושרת ג/ 16374. תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באשור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, התואם את נספח הניקוז והפרשה הטכנית.</p>	
<p>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.5</p>
<p>קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר הבנייה. תנאי לפיתוח השכונה החדשה הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי חפירה הצפויים עקב עבודות הפיתוח והבניה, ציון האתר שאליו תופנה הפסולת. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי התואמים את הכמות שהוערכה.</p>	
<p>6.7 שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>עפ"י תכנית מאושרת ג/ 16374. תנאים למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיו: * אישור תכניות כוללות למים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. * הגשת תשריט בינוי או תכנית פיתוח אשר יכללו פירוט של מפלסי קרקע, חומרי גמר בפיתוח השטח, מסלעות או סוללות עפר, פרטי ביצוע גדרות, שלטים וכל מרכיב פיסי אחר בפיתוח. בתשריט הבינוי ימוקם המבנה, המתקנים השונים והמפלסים בציון מפלסי הקרקע והרום.</p>	
<p>6.9 מבנים קיימים</p>	<p>6.9</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים ל- 10 שנים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקלטים	6.10
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	

היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד.	התכנית תבוצע בשלב אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

