

2000030

073 2955 001

87.92

אחרון
כאן שילוי
הוא לא יבצע
השקעה
(בזמן ליה)

תכנית בניה למגורים

מחוז הצפון

מרחב התכנון המקומי "יזרעאלים"

שינוי לתכנית מתאר מסי ג/115
התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התשי"ן - 1990. הוראות חוק זה חלים על התכנית.

תכנית מפורטת מסי ג/במ/54

תל עדשים

הוראות התכנית:

1. שם וחלות:
התכנית תקרא תכנית מפורטת מסי ג/במ/54 ותחול על השטח המותחם כחול בתשריט המצורף בק.מ.
1:2500.

2. מספר יחיד:

אזור מגורים א': כ- 130 יחיד

אזור מגורים ב': כ- 180 יחיד

סה"כ בתחום התכנית: כ- 310 יחיד

משרד המגורים
לשכת התכנון והבניה
13-07-1992

3. מסומ התכנית:

מחוז: צפון.

מקום: תל עזשים.

גפה: יזרעאל.

גושים בשלמותם: 16831, 16832, 16833, 16840, 16841, 16842.

חלקי גושים:

16830

חלקי חלקות:

7 - 1, 22, 27.

חלקות:

8 - 10, 12 - 21, 24 - 26, 28, 29.

16837

חלקי חלקות:

1, 2, 27.

16773

חלקי חלקות:

1

חלקות:

2

16838

חלקי חלקות:

29

חלקות:

14 - 1, 27, 28

16839

חלקי חלקות:

3 - 6, 12, 19

חלקות:

1, 2, 8, 9, 11, 14 - 18, 20, 21, 23, 24

16829

חלקי חלקות:

39

חלקות:

16 - 27, 28 - 31

4. מסמכי התכנית:

31 התכנית כוללת 8 דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות התכנית).

32 תשריט בקנה מידה 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. שטח התכנית: 2842.36 דונם. (מדודים גרפית)

6. טבלת שטחים

| שטח בדונם | שטח ב% | יערך |
|-----------|--------|------------------|
| 221.83 | 7.80 | אזור מגורים א' |
| 158.87 | 5.60 | אזור מגורים ב' |
| 23.44 | 0.82 | אזור מבני משק |
| 23.57 | 0.83 | אזור שדותי דרך |
| 57.55 | 2.02 | אזור בניני ציבור |
| 1.36 | 0.05 | אזור מסחרי |
| 30.49 | 1.07 | שטח ציבורי פתוח |
| 2116.57 | 74.46 | אזור חקלאי |
| 15.55 | 0.55 | בית קברות |
| 1.56 | 0.05 | מתקן הנדסי |
| 42.42 | 1.49 | קו צינור הנפט |
| 97.13 | 3.42 | דרך קיימת |
| 49.62 | 1.75 | דרך מוצעת |
| 2.42 | 0.09 | תניה ציבורית |
| 2842.38 | 100 | סה"כ |

7. מסרת התכנית

הכנת תכנית מפורטת מסודרת ומעודכנת של הישוב שתקבע אזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים במושב. קביעת הוראות בגיה המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבנים מסחריים, בית קברות, הסדרת זדכים. שניו יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים ותכנון שכונה חדשה בשטח.

8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

9. יוזם התכנית: הועדה לתכנון ובניה "יזרעאלים" וועד המושב.

10. עורך התכנית: קומפלוט (83) בע"מ על ידי אדריכל יונה פיטלסון בשיתוף עם הועדה לתכנון ובניה "יזרעאלים".

11. חלושת אזורים וצבעם בתשריט

- גבול התכנית - קו כחול
- אזור חקלאי - פסים ירוקים אלכסוניים
- שטח ציבורי פתוח - פסים ירוקים ניצבים
- שטח בית קברות - פסים ירוקים משובצים
- אזור מגורים א' - פסים כתומים ניצבים
- אזור מגורים ב' - פסים כחולים
- אזור שדותי משקיים - פסים כחולים בשלושה כיוונים
- אזור שדותי דרך - פסים שחורים משובצים
- אזור מבני ציבור - פסים חומים מלוכסנים משובצים
- דרך קיימת - פסים חומים אופקיים
- דרך מוצעת - פסים אדומים ניצבים
- דרך לביטול - פסים אדומים אופקיים

| | |
|-----------------|--|
| תניה ציבורית | - פסים אדומים מלוכסנים משובצים |
| מתקן הגדסי | - פסים סגולים מלוכסנים משובצים |
| קו צינור הנפט | - אזור לבן בין שני קווים שחורים מסומן כ - I.P.C. |
| קו מתח עליון | - שני פסים אדומים מרוסקים מקבילים |
| מבנה מגורים | - מצולע משובץ שחור |
| מבנה משק | - מצולע ריק |
| מבנה להריסה | - מצולע אדום |
| מקלט קיים | - מרובע כחול |
| מספר חלקת מקור | - מספר מוקף בעיגול שחור |
| מספר נחלה | - מספר כחול מוקף בריבוע כחול |
| מספר חלקה ארעית | - מספר בן ארבע ספרות בשחור |
| גבול נוש | - קו כחול משונן |
| מספר נוש | - מספר בכחול |
| גבול חלקה מוצע | - קו שחור |
| מספר דרך | - מספר שחור ברבע העליון של העיגול. |
| קווי בנין | - ספרות ברבע הימני והשמאלי בעיגול. |
| רוחב דרך | - מספר ברבע חתחתון של העיגול. |

12. רשימת תכליות לפי אזורי:

| | |
|------------------------|---|
| <u>אזור חקלאי</u> | - בתחום הנחלות: מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבנים חקלאיים למיניהם על פי הנחיות משרד החקלאות, משרד הבריאות ותקנות איכות הסביבה לפי הענין. תיתכן תעשייה ביתית של מוצרים חקלאיים בתחום הנחלות ובלבד שיוכח כי אין בה כדי להיות מטריד סביבתי. לא תותר כל בניה אלא על פי התוספת הראשונה לחוק וביוזמת המושב בלבד. |
| <u>שטח ציבורי פתוח</u> | - גיטון, ככר, אתרי הצנחה, משחקים, מתקני הנדסה, מקלטים, מגרשי ספורט, מבני שרות הכרוכים בתכליות הנ"ל. |
| <u>שטח בית קברות</u> | - יותרו רק שימושים חקשורים בפעילות בית העלמין, צרכי דת, גישה וחניה. |
| <u>אזור מגורים א'</u> | - מיועד לבתי מגורים, מבני תניה ומבני עזר ביתיים. |
| <u>אזור מגורים ב'</u> | - מיועד למגרשים עבור בית מגורים אחד, מבני תניה ומבני עזר ביתיים. |
| <u>אזור מבני משק</u> | - מבני משק, שרות לחקלאיים, מבני מלאכה ואחסנה כגון: מחסן תערובת, מחסן אביזרים וחלקים לצרכי חקלאות ומשק, מסגריה, מוסך, תחנת דלק פנימית ועוד. |
| <u>אזור שרותי דרך</u> | - מבנים המשמשים לשרותי דרך כגון: קיוסק, מסעדה, ממכר תוצרת חקלאית, מוסכים וכו'. |
| <u>אזור מבני ציבור</u> | - מבנים עבור פעולות תרבות, בידור, ספורט, מנהל, שרותים חקלאיים, בריאות, חינוך ודת. |
| <u>אזור מסחר</u> | - צרכניה, מכולת, מינימרקט. |

13. הוראות כלליות:

- 13.1 ניסוח לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את ת.מ. ג/115, תל עדשים המופקדת משנת 1951, ומבטלת אותה. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול על פי סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן - 1990.
- 13.2 תשתיות ושרותים תברואתיים:
ביוב - הביוב יהיה מקומי לכל מגרש ומבנים ציבוריים עד אשר הרשות המקומית תבצע ביוב מרכזי. על בעלי הנחלות המגורשים תחיה רובה להתחבר לביוב המרכזי על פי הוראות חוק העזר של הרשות (מועצה אזורית עמק יזרעאל).
ניקוז - על פי הוראות רשות הניקוז.
מים - יסופקו מתברת מקורות.
הוצאת אשפה וגרסאות - למזבלה אזורית או כפי שיקבע על פי חוק עזר של המועצה בתאום עם המועצה האזורית ועל דה.
אספקת חשמל - על ידי חברת חשמל.
- 13.3 הפקעות: תבוצענה על פי הוראת חוק התכנון והבניה.
- 13.4 הסכמת הועד המקומי לבקשות להיתרי בניה: הועדה המקומית תדון בבקשות בניה לאחר קבלת הוות דעת של הועד המקומי.
- 13.5 תקנות ותוספות לתכנית זו יובטאו רק באישור הועדה המקומית "יזרעאליים" והסכמת הועדה המחוזית - מרזו הצפון.
- 13.6 היתר בניה יינתנו בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנותיו.
- 13.7 תכניות חלוקה תיעשינה בהתאם לחלוקה המוצעת בתכנית זו.
- 13.8 אישור בניה מתחת או בקרבת קווי חשמל
א. לא יינתן היתר לבניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, מדודים מקו אנכי משוך אל חרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך - 2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
בקו מתח עליון 110 ק"ו - 9.5 מ'
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
- 13.9 חנינות: על פי תקני חניה של משרד התחבורה.
- 13.10 שימוש בקרקע ובבנינים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המוצעות באזור שבו נמצאים חרקע או הבנין.
- 13.11 תחילת ביצוע התכנית תחשב - לפי סעיף 6 (א) חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה התשי"ן - 1990).
תוך שנתיים מיום אישורה סיום כל התשתיות, מערכת הכבישים, ביוב ומים.
תוך שנתיים מיום אישורה סיום 25% מיסדות הבניה למגורים.
- 13.12 לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר הכנת תכנית פרצלציה ותכנית תעבורה אשר תמוע תגיעה עוברת מיותרת בסמוך לנחלות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

14. דרכים גדרות ונטיעות:

11.:

דרך פרושו גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה.

מקומות הדרכים ורוחבן:

אסור בניה ועבודה בדרכים:

אין להקים על כל קרקע שיעודה דרך כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם החזקת הדרך סלילתה ותיקונה. שום איש לא יניח בתוך דרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך רשיון ממהנדס/ת הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים".

תיעול מתחת לפני הדרך:

גדרות משוכות ועצים: א.

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי קרקעות הגובלות עם הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות, או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו ואופן בניתם, וכן לאסור עליהם על פעולה כאמור ולצוות את נטייתם וזימורם של משוכות, עצים ושיחים. את סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך, שיש בו משום הפרעה למבט ולצוות ולדאוג להחזקתם התקינה לפי ראות עיני הועדה המקומית.

ב.

כל בעל, שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או הקיר ויטלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שניקבעו בצו על חשבון הבעל.

נטיעת עצים:

הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ולחייב את שמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך מדרכות חרכים.

15. מראה חיצוני של בנינים:

יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של הבעלים.

16. גובה בנינים וצורת גגות:

תותר בבית מבני מגורים בשתי קומות ללא קומת עמדים. גובה המבנים עם גג משופע יהיה 9 מ' מדודים מהרצפה התחתונה של המבנה או מהקרקע הסיבבית (וצמוד מבין השניים) עד קודקוד הגג. גובה המבנים עם גג שטוח יהיה 7.5 מ' מדודים באותו אופן.

17. מבני עזר:

תותר הקמת מבנה עזר לכל יחידת דיור בגודל שלא יעלה על 25 מ"ר. גובה מכסימלי למבנה כזה הוא 2.5 מ' ויש לשמור על קו בנין מינימלי של 5 מ' מכל מבנה מגורים ומדרך. ניתן להקים מבנה עזר על קו גבול החלקה הצדדי.

18. חיתרי בניה: היתר בניה ינתן ע"י ועדה מקומית עם הצגת פתרון ביוב ומים לתכנית.

19. חיטול השבחה: ייגבה על פי חוק התכנון ובניה.

לפי מודדים והגבלות בנית!

| הצעות | מבחן מבנים מקסימלי | פרמטרים הנבדלים | | | מספר קומות | מספר יחיד | מספר יחיד | מספר קומות | מספר יחיד | מספר יחיד | שטח מבנים | מספר חדרים | שטח חדרים | מספר חדרים | מספר חדרים |
|---|--|-----------------|------|-------|--------------|-----------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------|-----------|------------|------------|
| | | אורך | רוחב | קומות | | | | | | | | | | | |
| אין קומות נבדלים. עליות ג. עד 50 מטר. התחלה בקו המבנים. התחלה ללא קומות | בשתי קומות עם ג. מסומן 9 מ' מדרגים. מדרגות והתחנה של המבנה או מדרגות. המבנה נ' המבנה מבין המבנים. עד קומת הנהג. נגב שטח 7.5 מ' כולל. מנקודת מודד פארוט. אופני. | 3 | 4 | 5 | 2 + עליות ג. | 3 | 3 | 150 מטר | 250 מטר | 200 מטר | 600 מטר | 2 | 2.61 | 159.47 | מבנים ג. |
| | | 3 | 4 | 5 | 1 | 1 | 1 | 150 מטר | 250 מטר | 200 מטר | 600 מטר | 2 | 2.61 | 159.47 | מבנים ג. |
| הצעות בקו המבנים. עיסת תקן המבנים | | 3 | 4 | 5 | 1 | 1 | 150 מטר | 250 מטר | 200 מטר | 600 מטר | 2 | 2.61 | 159.47 | מבנים ג. | |
| | | 3 | 4 | 5 | 1 | 1 | 1 | 150 מטר | 250 מטר | 200 מטר | 600 מטר | 2 | 2.61 | 159.47 | מבנים ג. |
| גובה קומה לא יעלה על 4.5 מ' | | 4 | 4 | 5 | 2 | - | 50% משטח המבנים | 100% משטח המבנים | 100% משטח המבנים | 100% משטח המבנים | 100% משטח המבנים | 2 | 0.83 | 21.57 | אזור פירוח |
| גובה קומה לא יעלה על 4.5 מ' | | 4 | 4 | 5 | 2 | - | 50% משטח המבנים | 100% משטח המבנים | 100% משטח המבנים | 100% משטח המבנים | 100% משטח המבנים | 2 | 0.82 | 21.44 | אזור מבנים |
| גובה קומה לא יעלה על 4.5 מ' | | 4 | 4 | 5 | 3 | - | 40% משטח המבנים | 120% משטח המבנים | 120% משטח המבנים | 120% משטח המבנים | 120% משטח המבנים | 3 | 2.02 | 57.55 | אזור מבנים |
| גובה קומה לא יעלה על 4.5 מ' | | 4 | 4 | 5 | 3 | - | 40% משטח המבנים | 120% משטח המבנים | 120% משטח המבנים | 120% משטח המבנים | 120% משטח המבנים | 3 | 0.05 | 1.36 | אזור מבנים |
| על פי התחנות משרד החקלאות, בריאות חקלאות איכות המזון. | | | | | | | | | | | | | | | |
| על פי המבנים בנית. | | | | | | | | | | | | | | | |
| על פי המבנים בנית. | | | | | | | | | | | | | | | |
| על פי המבנים בנית. | | | | | | | | | | | | | | | |

7.5 מ' אופני

מבנים ג.
מבנים ג.
מבנים ג.

חתימת יוזם התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת עורך התכנית: **י. פיטלסון, י. ש. שילה, מ. יעקובסון**
אדריכלים

משרד הפנים התנו הצפון

הדק התלמיד

שם: שגור אהרן

תעודת זהות: 7-91-47

התאריך: 65.92

משרד הפנים

מנהל משרד הפנים

משרד הפנים

משרד הפנים

הודעה על אישור תכנית מס. 54/77/8

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 8.10.92

מיום 8.10.92