

מחוז צפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תכנית מפורטת מסי ג/8766

קיבוץ הזרע - שנוי יעוד מאזור חקלאי למגורים

שינוי לתכנית מפורטת ג/5347

יולי 1995

עודכן להפקדה : דצמבר 1995

עודכן לתוקף : יולי 1996

1. כללי

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא "קיבוץ הזורע - פתוח השטח המזרחי למגורים"
שנוי לתכנית מפורטת מס' ג/5347.
תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית. כמסומן בתשריט בקו
כחול כהה.

1.2 מסמכי התכנית:

תקנון/הוראות - 7 ע"מ תשריט בקנ"מ 1:2500 שיהווה חלק בלתי נפרד
מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.3 גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 המקום:

מחוז : הצפון
נפה : יזרעאל
תחום שפוט מוניציפלי: מוא"ז "מגידו"
מרחב תכנון מקומי : "יזרעאלים"

השטח נמצא מצפון לכביש הכניסה לקיבוץ הזורע וממזרח לכביש 66 (הכביש
הישן).

1.5 גוש וחלקה

גוש: 11412 חלק מחלקה 2
11411 חלק מחלקה 30

1.6 שטח התכנית:

כ - 29.55 דונם.

1.7 יוזם התכנית:

קיבוץ הזורע, ד.הזורע טל. 04-9899311, פקס 04-9899212

1.8 עורך התכנית:

אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק. טבעון. טל' 04-9835146 פקס 04-9833704 .

1.9 בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית. טל. 06-558202, פקס. 06-461358

1.10 המבצע:

קיבוץ הזורע

1.11 מטרת התכנית:

שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים. כוונת התכנית היתה לאתר שטח למגורים בתחום המשבצת, מאחר שמרבית השטחים שיועדו למגורים, בתכנית המשבצת מוצו ואחרים נמצאים בקרבה יתרה לבית הקברות או במדרון ההר המכוסה חורש טבעי.

1.12 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת מסי ג/5347 שפורסמה למתן תוקף ביום 12.10.88. בכל מיקרה של סתירה יגברו הוראות תוכנית זו.

2. פרוש ומונחים

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970 כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

2.1 החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

2.2 הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים".

2.3 אזור:

שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

2.4 נספח בנוי:

מבוסס על תכנית מפורטת זו והכולל העמדה עקרונית של המבנים, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית, סימון שטחי החניה, מתקנים הנדסיים וכללים לפיתוחו של השטח על רקע מפת מדידה מעודכנת.

2.5 מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

3. טבלת השטחים לפי היעודים בתשריט

יעוד	שטח קיים בדונם	אחוז מהשטח	שטח מוצע בדונם	אחוז מהשטח
חקלאי	21.10	71.4		
מגורים א'			18.72	63.30
שצ"פ			1.80	6.10
דרכים	8.45	28.6	9.03	30.60
סה"כ	29.55	100%	29.55	100%

4. תכליות

4.1 אזור מגורים א'

ישמש להקמת בתי מגורים לחברי המשק ומתקנים טכניים לשרותם כגון מקלטים, חדרי הסקה, מבנה טרנספורמטור מגרשי חניה וכדומה.

4.2 דרכים

ישמשו למעבר רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות.

4.3 שטח צבורי פתוח

ישמשו לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים, שבילים להולכי רגל ומפרצי חניה.

4.4 שימוש בקרקע ובבנינים

לא ישמשו כל קרקע או בנין הכלולים בתכנית לתכלית שונה מזו המצויינת בתשריט ובתקנון התכנית לגבי האזור בו הם נמצאים.

5. באור סימני התשריט

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| קו כחול מקוטע | - גבול תכנית מאושרת. |
| שטח צבוע ירוק בהיר | - שטח ציבורי פתוח. |
| שטח צבוע ירוק לבן לסרוגין באלכסון | - שטח חקלאי. |
| שטח צבוע צהוב | - אזור למגורים א'. |
| שטח צבוע חום בהיר | - דרך קיימת / מאושרת. |

- שטח צבוע אדום - דרך מוצעת.
- ספרה ברביע עליון של עגול - מספר הדרך.
- ספרה ברביע תחתון של עגול - רוחב הדרך.
- ספרה ברביע צדדי של עגול - מרווח בניה.
- קו בצבע התשריט עם משולשים בשני צדדיו לסרוגין - גבול גוש
- עגול וספרה בירוק - מספר חלקה רשומה
- עגול וקו בשחור וספרה - גבול ומספר מוצע.

6. הוראות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).
 השטחים מחושבים לפי תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 וכוללים את כל השטחים המקורים למטרות עיקריות וכן שטחים מתחת לכניסה הקובעת ומתחת לפני הקרקע. שטחי שרות - כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 (כולל מרחב מוגן, חדרי מכונות, חניות וקומות מפולשות, מסדים וכיו"ב).

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה מקסימלים					סה"כ	גובה בניה מקסימלי **		מס' מגרש במגרש סה"כ	מס' מ"ר נטו מס' יחיד' לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שמושים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי קרקע		מס' קומות	* במטרים		
מגורים	10	בהתאם לבינוי	5.0	30	—	25	5	25	25	30%	2	6.5/8.5	3	----

* 8.5 בבית עם גג רעפים

6.5 בבית עם גג שטוח

** גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפירה, הנמוכה מבין השתיים.

7. שונות

7.1 תכנית בינוי:

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשת תכנית בינוי לועדה המקומית בקנ"מ 1:500.
 תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: העמדת בניינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל בניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באיזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור ואיזור, על רקע מפה מצבית שתעשה ע"י מודד מוסמך.

7.2 קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו
אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין
החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך - 2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו - 9.5 מ'.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ'
מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר
קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

7.3 תשתיות:

א. כל בנין יהיה מחובר למערכת הביוב, סילוק השפכים ייעשה בצינורות תת -
קרקעים למתקן ביוב, החיבור למערכת הביוב יהיה באישור משרד הבריאות
והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. ניקוז מי הגשם ייעשה ע"פ תכנית ניקוז שתוגש לאישור רשות הניקוז.

ג. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי.

ד. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת החשמל לישראל.

7.4 היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

7.5 חניה:

תתוכנן בתחומי המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות
חניה) 1983.

7.6 הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לדרכים או שצ"פ יופקעו עפ"י סעיף 188
לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

7.7 חלוקה:

השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים המסומנים בתשריט.

7.8 אשפה:

אשפה תפונה למזבלה אזורית או כפי שיקבע עפ"י חוק עזר של המועצה האזורית.

7.9 כבוי אש:

הידרנטים לכיבוי אש יבוצעו לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ע ר ן מ ב ל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
51-226190-0
רח' הבונים 19 ק. טבעון
טל. 04-9835146

8. חתימות:

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

חוק לתכנון ובניה 1965
ועדה מסומית לבניה ולתכנון ערים

יזרעאלים

8266

16.10.94

הועדה דנה בבקשה מס' 8266
בישיבה מס' 16.10.94
והחליטה להעביר לועדה המחוזית
עם המלצה

[Handwritten Signature]

יו"ר

[Handwritten Initials]

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8766.....

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 1.7.96... לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

8766 הודעה על אישור תכנית מס.
4439 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
4648 סיום 1.9.96 תמונה 2