

091
19.1.92

AS

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאליים"

תכנית מפורטת מס' ג/6822 - בית שער ים.

הוראות התכנית:

1. שם וחלות: התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' ג/6822 בית-שער ים ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בקנה מידה 1:2500.
2. גושים: בשלמות - 11242, 11248, 11249
בחלקם - 11243, 11244
3. שטח התכנית: 1955.403 ד'.
4. מטרת התכנית: הסדרת תכנית ליישוב, ליעד שטחים למגורים, לבניני צבור, שרותים לחקלאות ולמשק, שטחים צבוריים פתוחים, אזורים חקלאיים, הסדרת דרכים ובית קברות.
5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
6. יוזם התכנית: הועדה לתכנון ובניה "יזרעאליים".
7. עורך התכנית: קומפלוט (83) בע"מ ע"י אדרי יונה פיטלסון והועדה לתכנון ובניה "יזרעאליים".
8. חלוקת אזורים וצבעם בתשריט:

קו כחול	גבול התכנית
פסים ירוקים אלכסוניים.	אזור חקלאי
כתום	אזור מגורים א'
כחול	אזור מגורים ב'
שחור משובץ	אזור שרותי דרך
פסים חומים	אזור מבני משק
פסים שחורים	אזור מסחרי
חום משובץ	אזור בניני ציבור
ירוק	אזור ציבורי פתוח
ירוק משובץ	בית קברות
חום	דרך קיימת
אדום	דרך מוצעת
כחול מרוסק	אפיק מים
קו שחור בצורת המבנה	מבנה קיים
צהוב משובץ	מבנה להריסה
רבוע אדום	מקלט
מספר מוקף עגול	חלקת מקור
מספר מוקף רבוע	בחלה
מספר בן ארבע ספרות	חלקה ארעית

מספר	תאריך	שם	מחלקה	מספר	תאריך	שם	מחלקה

9. רשימת תכליות לפי אזורים:

אזור חקלאי: בתחום הנחלות- מיועד לעבוד חקלאי, להקמת מבנים חקלאיים למיניהם עפ"י הנחיות משרד החקלאות ו/או משרד הבריאות לפי הענין.
השטח הגובל עם אזור מגורים א', בעומק 20 מ' בערך יוכל לשמש לבניית מגורים במגרשים שאין בהם מקום לבית שני בחנית. החלקות המפורטות מטה הן בבעלות אגודת בית שערים: 3056, 3071 עד 3080, 3084, 3089 עד 3094, 3158 עד 3159, 3161.
לא תותר כל בניה אלא עפ"י התוספת הראשונה לחוק וביוזמת המושב בלבד.

אזור מגורים א': מיועד לבתי מגורים, מבני חניה, מבני עזר ביתיים ומבני משק בחלק האחורי.

אזור מגורים ב': מיועד לבית מגורים אחד, מבנה חניה ומבני עזר ביתיים.

אזור מסחרי: מבני מלאכה, מבני מסחר לתוצרת חקלאית, משרדים המשרתים את המושב או נלווים למבנים באזור זה, הכל ע"פי תקנות איכות הסביבה.

אזור מבני משק: מבני משק, מבנים לשרות החקלאות, מבני מלאכה ואחסון כגון: מחסן תערובת, אביזרים וחלקים לצרכי חקלאות ומשק, מסגריה, מוסך, תחנת דלק פנימית ועוד.

אזור שרותי דרך: מבנים המשמשים לשרותי דרך, כגון: קיוסק, מסעדה, ממכר תוצרת חקלאית וכו'.

מבני צבור: מבנים עבור פעולות תרבות, בידור, ספורט, מינהל, שרותים חקלאיים, מסחר, בריאות, חינוך ודת.

שטח צבורי פתוח: גיבון, כיכר, אתרי הנצחה, משחקים, מתקני הנדסה, מקלטים, מגרשי ספורט, מבני שרות הכרוכים בתכליות הנ"ל.

בית קברות: יותרו רק שמושים הקשורים בפעילות בית העלמין, צרכי דת, גישה וחניה.

10. הוראות כלליות:

10.1 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו תואמת ת.מ.מ.2.

10.2 תשתיות ושרותים תברואיים:

ביוזב: הביוב יהיה מקומי לכל מגרש, עד אשר הרשות המקומית תבצע ביוזב מרכזי. על בעלי הנחלות והמגרשים תהיה חובה להתחבר לביוזב המרכזי ע"פי הוראות חוק עזר של הרשות.

ניקוז: ע"פי הוראות רשות הניקוז.

גזים: יסופקו מתבי מקורות.

הוצאת אשפה: למזבלה אנודית או ע"פי הוראות חוק העזר של הרשות המקומית.

אספקת חשמל: ע"י חברת חשמל.

דרכים ושטחי צבור: יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

- 10.3 הפקעות: תבוצענה ע"פי חוק התכנון והבניה.
- 10.4 היתרי בניה: הועדה המקומית תדון בבקשות להיתרי בניה לאחר קבלת המלצת הועד המקומי.
- 10.5 תקונים: תקונים ותוספות לתכנית זו יוכנסו רק באשור הועדה המקומית "ירעאלים" והועדה המחוזית.
- 10.6 תכניות חלוקה: בהתאם לחלוקה המוצעת בתכנית.
- 10.7 אישור בניה מתחת לקווי השמל:
- א. לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי השמל עיליים.
בקרבת קווי השמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני והקרוב ביותר של קו השמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך
2- מ"י.
5- מ"י בקו מתח גבוה 22 ק"ו
9.5- מ"י בקו מתח עליון 110-150 ק"ו
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבל השמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת השמל.
- 10.8 חניות: ע"פי תקן חניה.
- 10.9 שמוש בקרקע ובבנינים: לא ישמשו כל קרקע ובנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור בו הם נמצאים.
11. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה ע"פי החוק.

בטבלת אזוריים והגבלות בניה:

הערות	גובה מבנים מקסי'		גודל יחיד דיוור מקסי'		שטח מגרש מיני'	מגורים א'	
	מקסי'	מקסי'	מס' דירות	מס' קומות			
עלית גג ע"י 50 מ"ר החניה בקו המגרש עפ"י מקו החניה	כשני קומות	ע"י 3	4	עפ"י 2 + עלית גג	מס' דירות 3 בשני מבנים	מגורים ב'	
	עם גג משופע 9 מ' מדוד	0	4	1	למבנה עזר 60 מ"ר		
	מהמפגש של הרצפה התחתונה והקרקע הטבעית עד קרקע הגג בגג שטוח 7 מ' כולל מעקה מדוד באותו האופן	עד 0	4	1	לחניה 25 מ"ר		
" "	" "	3	4	2	עפ"י 1 תשריט	מגורים ב'	
		0 או 3 בהסכמת השכן	4	1	"		עפ"י 250 קומות 150 למבני עזר 25 מ'ר
		עד 0	4	1	בקו המגרש		לחניה 25 מ'ר
" "	" "	4	4	2	עפ"י 2 תשריט	מגורים ב'	
		10 מ'	4	4	"		60% בקומה
		15 מ'	4	4	"		60% בקומה
" "	" "	4	4	3	עפ"י 3 תשריט	מגורים ב'	
		12 מ'	4	4	"		40%
		9 מ'	4	4	2		60
מבני משק קרקעיים ואנשי עפ"י המרחקים מקומות המגורים	0 או 3 בהסכמת השכן	4	4	5	עפ"י הנחיות איכות המבנה	מגורים ב'	
מבני משק קרקעיים ואנשי עפ"י המרחקים מקומות המגורים	0 או 3 בהסכמת השכן	4	4	5	עפ"י הנחיות איכות המבנה	מגורים ב'	

מבני משק קרקעיים ואנשי עפ"י המרחקים מקומות המגורים



13. חתימות:

בעל הקרקע: _____

היוליס: _____

עורכי התכנית: _____

מכר
מסמך
מסמך
מסמך

מועדון הספורט הירוקי תל אביב
 תל אביב תשכ"ט - 1969
 מס' תעודת זהות: 6822
 תאריך: 10.4.89
 סמכ"ל לרבות: [Signature]
 יו"ר המועדון: [Signature]

הודעה על אישור השגת תואר
 פורקמת בנקודות הביטוחים
 מיום:

ועדה מקומית לבניה ולהכנתו ערים
 יצחק נבון לוי
 הועדה דנה בבקשה מסי
 בשיבחה מיום 8.8.89
 והחליפה להעביר לוועדה הסמוכה
 עם המלצה [Signature]
 יושב ראש הועדה