

6

מחוז הצפון

מרחב התכנון "יזרעאלים"

מ.א. עמק יזרעאל

תכנית מפורטת מס' 9529 שינוי ל-ג/במ/54

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'

בנחלה מס' 4 בתל-עדשים

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

אישור תכנית מס' 9529 / א

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 11.9.77 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

היזום: מרים ממנוב, וועד מושב תל עדשים.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עלית.

העורך: מ.מ. תכנון ע"י אדר. מיכל ארנט, קיבוץ רמות-מנשה, 19245

טל: 04-9895789

פקס: 04-9895727

הודעה על אישור תכנית מס' 9529 / א

מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4618

מיום 19.2.98 הישגה ע"פ 233

הוראות התכנית:

1. **שם וחלות:** התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' ותחול על השטח המותחם כחול בתשריט המצורף בק.מ. 1: 500.
2. **מקום התכנית:**
 - א.2 מחוז: צפון.
 - ב.2 מקום: תל-עדשים.
 - ג.2 גוש: 16842.
 - ד.2 חלקות: 9.
3. **מסמכי התכנית:**
 - א.3 התכנית כוללת ___ דפי הוראות לתכנית.
 - ב.3 תשריט בקנה מידה 1: 500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. **שטח התכנית:** 5,289 דונם.
5. **יחס תכניות אחרות החלות בשטח:**
 - א.5 תכנית זו משנה את תכנית ב/במ/54 המאושרת אך ורק בשטח הכלול בתכנית זו ותהווה שינוי לתכנית ג/במ/54 המאושרת. בכל מקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זו.
 - ב.5 זכויות והגבלות בניה במגרשי מגורים א' ובי' יהיו בהתאם לכל הזכויות והגבלות בניה של כל איזור מגורים ב' במושב.
6. **טבלת שטחים ויעודים:**

יעוד	שטח בדונם	% מהשטח	תכנית מוצעת	שטח בדונם	% מהשטח
איזור מגורים א'	4.954	93.67	שטח בדונם	4.066	76.88
איזור מגורים ב'	---	---	שטח בדונם	0.888	16.79
דרך	0.335	6.33	שטח בדונם	0.335	6.33
סה"כ	5.289	100	שטח בדונם	5.289	100

7. **מטרת התכנית:** לשנות חלק מנחלה מס' 4 למגורים ב' למען פיצול הנחלה ולאפשר לגבי ממנוב המשך מגורים בביתה והפעלת הנחלה בנפרד.
8. **בעל הקרקע:** מנהל הקרקעי ישראל.
9. **יזם התכנית:** מרים ממנוב, וועד מושב תל עדשים.
10. **עורך התכנית:** משרד מ.מ.תכנון על ידי אד. מיכל ארנט.
11. **חלוקת איזורים וצבעם בתשריט:**
 - א.11 גבול התכנית - קו כחול.
 - ב.11 איזור מגורים א' - כתום (פסים).
 - ג.11 איזור מגורים ב' - תכלת (פסים).
12. **רשימת תכליות בתכנית המוצעת:**
 - איזור מגורים א' - מיועד למגורי מתיישבים (נחלות) מ.חניה ומ. עזר, כמו בא/במ/54. מותרות 3 יח/ בשני מבנים.
 - איזור מגורים ב' - מיועד למגרש עבור בית מגורים אחד, מ.חניה ומ.עזר.
 - א.12 לוח איזורים והגבלות בניה: ראה טבלה בדף 5.

13. הוראות כלליות:

א.13 תשתיות ושרותים תברואתיים:

1.א.13 ביוב: הביוב יהיה מקומי עד אשר הרשות המקומית תבצע ביוב מרכזי. על בעלי המגרשים תהיה חובה להתחבר לביוב המרכזי על פי הוראות של חוק עזר של הרשות המקומית (מ.א.עמק יזרעאל).

2.א.13 ניקוז: על פי הוראות רשות הניקוז.

3.א.13 מים: הספקה ממקורות, החלק מהרשת הכללית של המושב.

4.א.13 הוצאת אשפה וגרוטאות: למזבלה האיזורית על ידי המועצה האיזורית ועל פי הוראותיה.

5.א.13 אספקת חשמל: על ידי הברת החשמל כחלק מהרשת של המושב.

ב.13 הפקעות - תבוצענה על פי הוראת חוק תכנון ובניה 1965 סעיפים 9-188.

ג.13 רשום: השטחים שנועדו להפקעה יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

הסעיפים הבאים חלים על תכנית זו על פי האמור בתכנית ג/במ/54.

ד.13 הסכמת הוועד המקומי לבקשות היתרי בניה: הוועדה המקומית תדון

בבקשות בניה לאחר קבלת חוות דעת של הוועד המקומי, לא יאוחר משבועיים מתאריך הפניה לוועד.

ה.13 היתרי בניה ינתנו בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנותיו.

ו.13 תכניות חלוקה תעשינה בהתאם לחלוקה המוצעת בתכנית זו.

ז.13 איסור בניה מתחת או בקרבת קווי חשמל:

1.ז.13 לא יינתן היתר לבניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל ובין החלק הקרוב ביותר של המבנה:

1.1.ז.13 ברשת מתח נמוך 2 מ'

2.1.ז.13 בקו מתח גבוהה 22 ק"ז 5 מ'

3.1.ז.13 בקו מתח עליון 110 ק"ז 9.5 מ'

2.ז.13 אין לבנות בניינים 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.

ח.13 חניית: החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה-

התקנת מקומות חניה התשמי"ג 1983 ועדכוניהם מעת לעת.

ט.13 שימוש בקרקע ובבניינים: לא ישתמשו בשום קרקע או בנין הנמצאים

באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת

התכליות המוצהרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

14. דרכים גדרות ונטיעות:

א.14 דרך: דרך פרושו גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית

מפורטת או בתכנית פרצלציה.

ב.14 מקומות הדרכים ורוחבן: מקומות הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

ג.14 איסור בניה ועבודה בדרכים: אין להקים על כל קרקע שיעודה דרך כל

בניין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם החזקת הדרך, סלילתה ותיקונה.

14.ד **תיעול מתחת לפני הדרך**: 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".

14.ה **גדרות משוכות ועצים**:

14.ה.1 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 בנייתם, וכן לאסור עליהם על פעולה כאמור ולצוות את נטיעתם וזימורים של משוכות, עצים ושיחים. את סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך, שיש בו משום הפרעה למבט, ולצוות ולדאוג להתזקתם התקינה לפי ראות עיני הועדה המקומית.

14.ה.2 כל בעל, שנמסר לו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או הקיר ויסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

14.ו **נטיעת עצים**: הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ולחייב את שמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך מדרכות ודרכים.

15. **מראה חיצוני של בנינים**: יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של הבנינים.

16. **גובה בניינים וצורת גגות**: תותר בניית מבני מגורים בשתי קומות ללא קומת עמודים. גובה המבנים עם גג משופע יהיה 9 מ' מדודים מהרצפה התחתונה של המבנה או מהקרקע הטבעית (הנמוך מבין השניים) עד קודקוד הגג. גובה המבנים עם גג שטוח יהיה 7.5 מ' מדודים באותו אופן.

17. **מבני עזר**: תותר הקמת מבנה עזר וחניה בהתאם למופיע בלוח האיזורים והגבלות. ניתן להקים מבנה עזר על קו גבול החלקה הצדדי, בהסכמת שכן ללא קיר בגבול המגרש.

18. **היטל השבחה**: ייגבה עלפי חוק התכנון והבניה.

19. **תכנית חלוקה**: תבוצע על פי החוק ובהתאם למסומן בתשרית המצורף.

טבלת זכויות והגבלות בנייה

שטח בנייה מיר	שטח מתחת מפלס כניסה	במפלס כניסה	קווי בניין (מ')			גודל מגרש מזערי	שם האזור (שמושים עיקריים)
			אחורי	צדדי	קדמי		
שמושים עקריים 250 מר 500=2X 60+ מר ליח"ד בשני המפלסים (סה"כ 560 מ"ר)	15 מ"ר כאלטונטיבה לשטחים מעל למפלס	730 מ"ר	4	3	לפי התשריט	2.0 ד' או לפי הקיים	מגורים א' בנחלות עד 3 יח"ד/מגרש
185 מר (מעל וגם מתחת למפלס כ)	50 מ"ר או מעל מפלס כ'	150 מ"ר	4	3	"	0.6 ד' או לפי הקיים	מגורים ב' 1 יח"ד/מגרש
בנייה - קיימת		אין					דרד

הערות:

*** גובה מבנים מכסימלי במגורים א' - כ' בשתי קומות עם גג משופע 9 מ' מדודים מה השנים) עד קודקוד הגג. כגג שטוח 7.5 מ' כולל מעקה מדוד באותו אופן.
 באזור מגורים א' - ב' עלית גג עד 50 מר' מזה 40 מר' שטח עקרי 10 מ' שטח שרו באזור מגורים ב' אין קומת עמודים.
 באזור " א' חוטר לבנות 3 יח' בשני מבנים. כאשר אחד מהם יהיה 70 מ"ד

חתימות:

היוזם: מירים ממנוב וועד מושב תל עדשים

הל-עדשים
מושב עובדים
הרתיבות הקלאסית
שתלפית בע"מ

2/1/77

בעל הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל ונצרת עלית.

העורך: אדר. מיכל ארנט, מ.מ.תכנון, קיבוץ רמות מנשה.

מ'כ'ל ארנט
אדר יכלית
רשיון מס' 3575

Me L. N