



מחוז צפון

מרחב תיכנון - יזרעאלים

תכנית ג/ 9562

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 5193 - קיבוץ מזרע

המאושרת למש"צ 2 המאושרת

פרק 1 - כללי

| | |
|-------------|---------|
| מס' תכנית | 9562 |
| תאריך תכנון | 14.1.98 |
| מס' תכנית | 9562 |
| תאריך תכנון | 14.1.98 |
| מס' תכנית | 9562 |
| תאריך תכנון | 14.1.98 |

1.1 מחוז:

נ פ ה:

המקום:

צפון.

יזרעאל

קיבוץ מזרע

גוש: 16801 (גוש ישן 16849)

חלקה: 34 (חלקה ישנה 27) חלקי 31 (חלקה חדשה)

גבולות התכנית:

שם התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 9562.

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 5193 - קיבוץ מזרע ולמש"צ 2

המאושרת.

52,332 דונם

שטח התכנית:

מסמכי התכנית:

התכנית כוללת דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית" 11 עמודים)

תשריט ערוך בקני"מ 1:1250. (להלן "התשריט") ונספח בינוי מנחה

(להלן נספח א').

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

קיבוץ מזרע - מיקוד 193/2 טל: 06-6429705 פקס: 06-6421453.

היוזמים:

בעלי הקרקע:

עורך התכנית:

מ.מ.י מחוז צפון - נצרת עלית.

ג. שבח אדריכלים

רחוב אבא הלל 7, רמת-גן, טל, 03-5755201/2.

קיבוץ מזרע.

מגיש התכנית:

| | |
|-------------|---------|
| מס' תכנית | 9562 |
| תאריך תכנון | 22.1.98 |
| מס' תכנית | 9562 |
| תאריך תכנון | 22.1.98 |

1.2 מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לתיירות ונופש ואזור תעסוקה הייטק.
- ב. אחוד וחלוקה מחדש של שטח התכנית.
- ג. תוספת דרכים.
- ד. קביעת שימושים וזכויות בניה באזור.
- ה. מתן הנחיות לבינוי בתחום התכנית.
- ו. בקשה להקלה מדרך ראשית - מקו בנין לדרך מס' 60 מ- 100 מ' ל- 50 מ' מציר הדרך.
- ז. קביעת יעוד לאזור תעסוקה הייטק:
 - 1. קביעת תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעסוקה.
 - 2. יעוד שטחים לתעשיית הייטק ולשימושים הקשורים בה, ובלבד שיעמדו בדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה.

1.3 יחס לתכניות קיימות

על תכנית זו יחולו הוראותיהן של תכניות ת.מ. 5193 ומש"צ 2 - קיבוץ מזרע, שהן בתוקפן בעת הכנת תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין הוראות תכנית קיימת, תכרענה הוראות תכנית זו.

1.4 זמן ביצוע:

- ביצוע התוכנית תוך חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו.
- כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
- א. ביצוע 100% תשתיות.
 - ב. ביצוע 20% מהשלדים.

1.5 תאריך אפריל 97

תאריך עדכון: פברואר 98

פרק 2 - תכליות ושימושים

2.2 ציונים בתשריט

- א. גבול תכנית מאושרת - קו כחול מרוסק.
- ב. גבול תכנית - קו כחול.
- ג. גבול חלקות - קו שחור דק.
- ד. גבול בין גושים - קו שחור דק עם משולשים.
- ה. שטח חקלאי - פסים אלכסוניים בירוק.
- ו. אזור תעסוקה - סגול.
- ז. תיירות, מלונות ונופש - צהוב - מוקף קו חום.
- ח. דרך מוצעת - אדום.
- ט. דרך קיימת - חום.
- י. רוזטה - עיגול מחולק חלק עליון - מס' דרך.
חלק תחתון רוחב כביש חלק צדדי - קווי בנין.
- יא. גבול חלקה מוצעת - קו ירוק דק.
- יב. גבול חלקה מאושרת - קו שחור דק.
- יג. מספר מגרש חדש - מספר + עיגול.
- יד. קו אדום מרוסק - קו בנין.

2.3 רשימת תכליות

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא לפיה היתרי בניה עפ"י טבלת הזכויות המפורטות ובכפוף להנחיות הבאות ולשאר הוראות התכנית.

- א. אזור תיירות ונופש: (מסומן בתשריט בצבע צהוב - מגרש מספר 34 - ב').
 - 1) מלון - 120 חדרים, שרותי אירוח עם כל הפונקציות הנלוות.
מספר חנויות על פי תקן: 30 רכב פרטי, 2 אוטובוסים, משאית אחת
 - 2) שרות מלונאות - הכוללים בתוכם אולמות, שרותי בריאות וספורט, חדרי הרצאות, בריכות שחיה ונוי, מסעדות עם כל הפונקציות הנלוות.
- ב. אזור תעסוקה - הייטק (מסומן בתשריט בצבע סגול - מגרש מספר 34 - א').
 - 1) התכליות המותרות בקומת הקרקע - חנויות בשטח של 100 מ"ר לפחות לחנות, אולמות תצוגה, פונקציות שרות עבור התעשייה והמשרדים (כגון סניף בנק, סניף דואר, סוכנות ביטוח), מזנונים, וכן - תעשייה עתירת ידע, משרדים ומלאכה.
 - 2) התכליות המותרות בשאר הקומות - תעשייה עתירת ידע, משרדים, ומלאכה, וכן התכליות לשרותים, בידור ומסחר.
 - 3) שימושים תעשייתיים יותר בכפוף לעמידה בתנאי ההוראות בנושא איכות הסביבה.
- ג. חניה וכבישים (מסומן בתשריט בצבע אדום וחום - מגרש מספר 34 - ג').
 - 1) מיקום דרכים כמסומן בתשריט.
 - 2) רוחב הדרכים, תוואי הדרכים בתחומי התכנית רוחבן והמרווחים לצדיהן יהיו כמסומן בתשריט לאישור יועץ התחבורה ומהנדס הועדה המקומית.
 - 3) חניה במגרשים - חניה לרכב פרטי, רכב תיפעולי כולל אזורי תימרון פריקה וטעינה - יהיו בתחומי המגרשים.

- ד. שצ"פ - שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק - מגרש מספר T-34).
- (1) מעבר מערכות תשתית ומתקנים.
 - (2) מבני טרנסורמציה - בהתאם להנחיות חברת חשמל.
 - (3) מקלטים ציבוריים.
 - (4) נוי, גינות, נטיעות וכו'.
 - (5) רצועת ירק המפרידה בין שימושי הקרקע.
 - (6) מעבר כביש מקשר בין כבישים מתכוננים למגרשיי החניה.
 - (7) בשטח ציבורי פתוח - לא יותר שימוש לצרכי חניה. בהתאם לדרישות ת.מ.א 3.

פרק 3 - טבלת מגרשים

3.1 טבלת שטחי - מצב מוצע

| שטח המגרש בדונם | מספר מגרש | יעוד השטח |
|-----------------|------------------|----------------------------------|
| 20,832 | 34 - א' | אזור - תעסוקה (סגול) היי - טק |
| 20,852 | 34 - ב' | תיירות מלונות ונופש (צהוב) |
| 7,355 | 31 - א', 34 - ג' | דרך מוצעת (אדום) |
| 2,517 | 31 - א' | דרך קיימת (חום) |
| 0.776 | 34 - ד' | ש.צ.פ |
| 52,332 סה"כ | | סה"כ |

פרק 3 טבלת מיגורשים - מיזרע 3.2

| הערות כלליות: | מזעריים | | בנין | | קיי | | גובה מירבי | סה"כ הבינוי | כסוי קרקע תכסית | שטחי כללי שרות | שימושים הכניסה | שטחי שרות מתחת מפלס הכניסה | שטח בנייה עיקרי מעל הקרקע + שרות | גודל מגרש מינימלי בדונם | מס' מגרש | יעוד השטח (סימון בתשריט בצבע) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|------|-----------|------|--------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|-----------------|----------------|----------------|----------------------------|------------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------------|
| | עורפי | מערב | צדדי | צפון דרום | חזית | מזרחית לכביש ל-60 מ' מס' | | | | | | | | | | |
| הוכות בידי הותעה המקומית לסרב למתן היתר לפי שיקולה לשימושים העלולים להוות סכנה או מיסרד מרגש, עשן, ריחות, גזים, חומר מתלקח וכו'. | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | במבנה 2 קומות לא יותר מ-15 מ' גובה. | 40% | 30% | 5% | 30% | --- | 20% בקומה סה"כ 40% 4,166 מ"ר בקומה | 20,832 | א' - 34 | אזור תעסוקה היי-טק (סגול) |
| שטח גלריות עד 40% משטח הקומה כולל באחוזי הבניה. | | | | | | | תותר תוספת של 3 מ' עבור ת. מכונות למיזוג אויר ולמעלית | 40% | 25% | 5% | 30% | --- | 20% בקומה סה"כ 40% 4,170 מ"ר בקומה | 20,832 | ב' - 34 | אזור תירות מלונאות ונופש (צהוב) |
| אזור תעסוקה: שטח מיסחר בתוך המפעל באחוזי הבניה. | 5 | 5 | 5 | 5 | 25 | 25 | 2 קומות ולא יותר מ-15 מ' גובה. | 40% | 25% | 5% | 30% | --- | 20% בקומה סה"כ 40% 4,170 מ"ר בקומה | 20,832 | ב' - 34 | אזור תירות מלונאות ונופש (צהוב) |
| מבני עזר: הכלולים בתכנית המגרש שיטחם יחושב באחוזי בניה למעט מעברים מקורים עלים או קרקעיים בין הבניינים. | | | | | | | תותר התקנת מתקנים טכניים בחלל הגג. | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 7,355 | א' - 31 ג' - 34 | דרך מוצעת (אדום) |
| יותר שימוש בחלל גג הרעפים להתקנת מתקנים כגון חדרי מכונות, מיזוג וכו'. | | | | | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 2,517 | א' - 31 | דרך קומת (חום) |
| קו בנין מודד מס' 60 ימדד 25 מ' מקו כחול - גבול הנכס, ו-50 מ' מציד האמצע של כביש 60. | | | | | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 0.776 | ד' - 34 | ש.צ.ב. (ירוק) |
| גובה המבנים ימדד מפני קרקע טיבעית או חפירה הנמוכה מבן השניים. | | | | | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 52,332 | | סה"כ |

פרק 4 - איכות הסביבה

4.1 שימושים מותרים

א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990.

4.2 השימושים האסורים בתחום התכנית:

- א. מבנים בשטח הייטק שאינם עומדים בדינים ובהוראות לאיכות הסביבה בהתאם להנחיות איכות הסביבה.
- ב. שימושים אסורים: חומרי הדברה, בורסקאות, משחטות, דשני תעשייה פטרוכימית, חומרי נפץ, בתי יציקה והיתוך, אסבסט, טכסטיל-צביעה ואשפרה.
- ג. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

4.3 שפכים

- א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב האזורית, ובמתקן הטיפול העירוני.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ד. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.
- ה. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

4.4 חומרים מסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ועפ"י חוק חומרים מסוכנים.

4.5 הוראות להיתר בניה

א. טרם הוצאת היתר בניה יוכן מסמך סביבתי לבדיקת היחידה האזורית לאיכות הסביבה ובו יוצגו מידע ונתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. המסמך יתייחס לשימושים מסחריים, תעשייתיים, או תחבורתיים בהתאם לענין, ויכלול בין היתר מידע בנושאים המפורטים להלן:

ב. תנאי למתן היתרי בניה למבנים הנמצאים בחלקו הדרומי של אזור המלונאות ביצוע תוצאות - בדיקה אקוסטית של הפרעות צפויות מאתר המלונאות כלפי מבנה המגורים ובנית קיר הפרדה בגובה 2.5 מ' לפחות.

ג. מתקנים הנדסיים:

ינתן תיאור מפורט של מתקנים הנדסיים, שטחים לתפעול המבנים וחדרי מכונות לסוגיהם השונים: מערך האנרגיה (מתקנים בהתאם לכמויות וסוגי אנרגיה ודלקים המוצעים לשימוש), גנרטורים, חדרי קירור, מערכות אורור ומיזוג אוויר וכיו"ב.

ד. ביוב: תנאי למתן היתרי בניה הסדרת נושא הביוב, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

- (א) תוכנית של מערכת שפכים סניטרים.
- (ב) אומדן של כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא.
- (ג) מידע על מערכת השפכים העירונית. נתונים בדבר אפשרויות ההתחברות אל המערכת העירונית, כושר הקיבול שלה, ואפשרויות הטיפול במתקנים הקיימים.
- (ד) פירוט מתקנים לקדם טיפול עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.
- (ה) מיקום כל המתקנים יסומן על גבי תוכנית סניטרית.

ה. אנרגיה ואיכות הסביבה

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. ידרשו אמצעים טכנולוגיים טובים ביותר למניעת פליטות לאויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ו. פסולת - הוראות כלליות

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.
2. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
3. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
4. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
5. פסולת "תומרים מסוכנים" - יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות הנ"ל.
6. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמיחזור יקבע בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה - לאחר בדיקת מסמך סביבתי כמפורט בהמשך.
7. פסולת מוצקה: אומדן והערכה של כמויות האשפה שמקורן בפעילויות ובשימושים המוצעים בפרוייקט לפי סוג והרכב לימי שיא.
8. פסולת רעילה: פסולת רעילה תטופל בנפרד. מקורה של פסולת רעילה בפעילויות כגון: מכונים רפואיים, מעבדות רפואיות, בתי מרקחת, מעבדות צילום, עסקי צורפות, דפוס, גרפיקה ועוד.
9. יוצג פירוט המתקנים לאצירת אשפה לפי סוגיה בהתאם לכמויות החזויות. הפירוט יכלול: דחסנים, מכולות, מיכלים לאריזות ריקות, רשת לקרטונים או מכבשים וכו'.
10. מיקום המתקנים המרכזיים לפרוייקט יסומן על-גבי התוכנית כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק.
11. יפורטו הנוהלים והמועדים לסילוק מוסדר של הפסולת הנ"ל.
12. יפורטו התנאים והטיפול בפסולת רעילה.
13. יוצגו פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילות.

ז. איכות אויר

- תוכן חוות דעת ע"י יועץ מקצועי מוסמך שתתיחס לנושאים הבאים:
- (א) מקורות פוטנציאליים לזיהום אויר, פליטת גזים, חלקיקים או ריחות מתפעול המתקנים ההנדסיים ומערכות התשתית.
 - (ב) פליטת גזים וחלקיקים מתחניונים בשטחים מקורים ופתוחים כתוצאה מפעילות כלי רכב.
 - (ג) מקורות פוטנציאליים לזיהום אויר וריחות שמקורם בעסקים ובפעילויות לכגון: עסקי מזון, בישול וצליה.
 - (ד) יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר, פליטת גזי חלקיקים וריחות משטחי חניונים ושרותים תת קרקעיים.
 - (ה) יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר, פליטת גזי חלקיקים וריחות מכל מקור שהוא.

- ח. רעש
- הערכת מפלסי רעש תוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ותתייחס לנושאים הבאים :
- (א) רעש ומתקנים הנדסיים : יוצגו מפלסי רעש צפויים שמקורם בתפעול מערכות ההנדסיות השונות שמקורם בהתאם לנסקר לעיל.
- (ב) רעש פעילות ואירועים : תוצג הערכה לגבי מפלסי רעש הצפויים מפעילויות יוצרות רעש בשטחי ארועים ושמחות, שימוש במערכות הגברה, כריזה וכו'.
- (ג) בכל מקרה בחלקו הדרומי של השטח ישמרו מפלסי הרעש שימנעו חריגה מתקני הרעש הנדרשים באזור המגורים שמדרום לתכנית. (כהגדרת מבנה ב' - בחוק למניעת מפגעים).
- (ד) מגרשי חניה - מפלסי הרעש יהיו על פי המלצות התקן של משרד איכות הסביבה.
- (ה) הפרוייקט ילווה ביעוץ אקוסטי להפחתת מפלס הרעש בחלקו הדרומי.

- ט. פריקה וטעינה ואחסנה
- יפורטו השטחים למטרות הנ"ל, גודלם ומיקומם בשטחים מבוניים ובשטחים פתוחים. יוצג חישוב השטחים בהתאם לצרכים המתבקשים ע"י השימושים והפעילויות בפרוייקט.

- י. תפעול ואחזקה
- (א) יוצגו הנוהלים וההסדרים המוצעים לטיפול בנושא באמצעות חברת אחזקה להבטחת תפעול תקין ברמת אחזקה גבוהה ומניעת מפגעים.
- (ב) יפורטו נושאים העלולים לגרום לתקלות ולמפגעים סביבתיים.

- יא. מסקנות ומימצאים
- (א) המסקנות והמימצאים בנושאים השונים ירוכזו ויציגו את מכלול האמצעים והפתרונות, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ורמה נאותה של איכות סביבה.
- רמה נאותה של איכות סביבה תוגדר בהתאם להוראות ודינים בנושא איכות הסביבה ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- (ב) מפגעים צפויים בעת העבודה לביצוע התוכנית :
- יפורטו העבודות והפעולות בציווד העשויות לגרום למפגעים סביבתיים בעת העבודה, ויפורטו התנאים והאמצעים למניעתם.

- יב. הגבלות סביבתיות ותכליות של מבנים "רב תכליתיים" בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- יג. היחס בן התעשייה והמלונאות בכל ענין סביבתי - יתייחסו לאזור המלונאות כאל אזור מגורים לכל דבר.

- 4.6 הוראות מיוחדות לאזור התעסוקה
- היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעילים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים :

- א. שפכים :
- בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

- ב. זיהום אויר :
- תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

ג. רעש:

יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו. (כמפורט בסעיף 4,5 / ח)

ד. פסולת:

יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים לסוגים שונים של חומרים כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי מיחזור.

ה. בדיקת התאמה:

תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

ו. מומלץ לא לגדר בן חלקה 34 א - לחלקה 34 ב - אלא על ידי צמחייה מתאימה.

4.7 שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלויה במסמכים הבאים:

- א. סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
- ב. פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- ג. פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
- ד. אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

פרק 5 - הנחיות למתן היתר בניה

- 5.1 היתר בניה יוצא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל אזור שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 5.2 התכנית תכלול את פריסת המבנים, דרכי הגישה, חזיתות, גדרות, חומרי גמר וכל נושא תכנוני שידרש.
- 5.3 איחוד מגרשים וחלוקת מגרשים.
 - א. חלוקת המגרשים בתכנית תהיה בהתאם למוראה בתשריט.
 - ב. תותר חלוקה פנימית של מגרשים בתנאי שגודלם לא יקטן מ- 6 דונם.
- 5.4 חלה חובת פירוט בתכנית הבינוי של נושאים כלליים כגון: שילוט, קלונדות, יציאים ונושא תכנוני שידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית.

פרק 6 - הגבלת בניה לאורך קווי חשמל

- 6.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משיק הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך - 2 מ'
- ברשת מתח גבוה עד 35 ק"ו - 5 מ'
- ברשת מתח עליון 100-130 ק"ו - 11 מ'
- ברשת מתח "על" עד 400 ק"ו - 30

- 6.2 **הגבלת בניה בקירבת כבלים תת קרקעיים:** עבודות חפירה, חציבה או כרייה בקירבת כבלי חשמל עיליים או תת קרקעיים, בין טעונה היתר או לא, תותר רק לפי אישור ובתאום עם חברת החשמל. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- 6.3 **תחנות טרנספורמציה -** ימוקמו בתוך המגרשים או בשטחי השד"פ בהתאם לדרישה. תובטח גישה חופשית לתחנות לאנשי חברת חשמל ובעלי המגרשים.

פרק 7 - שרותים

- א. קווי טלפון - כל קווי הטלפון ומתקניהם יהיו תת קרקעיים.
- ב. חשמל מרשת חברת החשמל.
- ג. סילוק שפכים - לרשת איסוף והולכת שפכים של האזור בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. אספקת מים - מהרשת העירונית/האזורית.

פרק 8 - חניה ודרכים

- א. מקומות חניה, פריקה וטעינה יקבעו בשלב הוצאת היתרי הבניה בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. החניה תהיה בתוך המגרשים.
- ג. תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה תשמ"ג - 1983.
- ד. קו מתח גבוה יהיה בתחום זכיון הדרך ובתחום קווי הבנין שבהם מטלים ולא תותר כל בניה מטווח של 10 מ' מכל צד של ציר קו המתח.

פרק 9 - שלבי ביצוע

- ניתן לבצע את התכנית בשלבים בתנאי שתובטח השלמת דרכי הגישה לכל מבנה לפני איכלוסו ובתנאי שיובטח ביצוע כל התשתית הדרושה לשלב הביצוע המבוקש.

פרק 10 - הפקעות

- הפקעה לצורכי הציבור - השטחים המיועדים לדרכים וש.צ.פ. יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

פרק 11 - היטל השבחה

- היטל השבחה - הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התיכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

יוזם התכנית: קיבוץ מיזרע מיקוד 19312
טלפון 06-6429705 פקס: 06-6421453

מגיש התכנית: קיבוץ מיזרע

ג. שבח-אדריכלים
 אבא הלל 7, רמת-גן 2522
 טל: 03-5755201/2
 פקס: 03-5755203

ג. שבח אדריכלים
 אבא הלל 7, רמת-גן
 טל, 03-5755901/2

עורך התכנית

בעל הקרקע

10

05/11/97

מדינת ישראל
משרד : הפנים
מינהל התכנון

לכבוד
הועדה המחוזית צפון
הועדה המקומית יזרעאלים

הנדון - תוכנית מס' ג/9562
ישוב - מזרע

תכנית שאינה טעונה אישור השר

אני מתכבד להודיע שמנכ"ל משרד הפנים בתוקף הסמכות שהואצלה לו ע"י שר הפנים החליט כי תכנית מס' ג/9562 אינה טעונה אישור שר הפנים על פי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

יש להעביר למינהל התיכנון עותק של תוכנית מאושרת בהתאם לסעיף 118 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

בכבוד רב,
אורי
א' תורה בנין

מרכזת בדיקת תוכניות מתאר
מקומיות ומפורטות



משרד הפנים
מינהל התכנון
קראצקי, 22
תל אביב

טופס בדיקה ומעקב: תכנית לעיון השר לפי סעיף 109(א)
=====

1 < מחוז: צפון
מס': 9562/ג
יח"ד: 0
מרחב תכנון: יזרעאלים
שינוי יעוד מחקלאי למלונאות. שטח התכנית
ישוב: מזרע
52.332 ד'.

2 < הנחיות לבודק:

3 < חוות דעת בודק: יש לשלוח ולקח, קימטי התעשייה רב דהימם אלוו תעשייה
מקני התעשייה המיועג חייבים לתמוך קצינים ארוביות לאיכס
- למטן ולטכנ - מוקטיו קמטין קאינות ולפני המועים לחיבור לאסל הבוק
המרכזי יהיה בהימם לתקום הנפסוס ע' גליב אינפס. אלס יהיב
למק יתקוו ולפני קרפ טיפול
- למי הורטיו ייזי מניה ימק מסמך סביבתי-אקדקיי היחידה התאויס ליינהס.
- למג טמאויס קטל רפסי כיוו למן חקום אמקני תיחיוו אונס

4 < נשלח מזכר: כן לא בתאריך: ___/___/___

5 < המלצת הבודק: טעון אישור / לא טעון אישור
שם הבודק: לב תאריך: 4 / 11 / 77

6 < המלצה למנכ"ל: טעון אישור / לא טעון אישור מס' רשימה: 103

7 < הערות הממונה על בדיקת תוכניות

ממונה על בדיקת תוכניות
תאריך: ___/___/___