

097
18.8.96

2-3823

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תכנית מפורטת מס' ג/8455

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/2363

ותוספת שנוי לתכנית מפורטת מס' ג/6977

הגדלת שטחי חניה + בניה לשרותים ציבוריים למרכז מסחרי בצומת אלונים
+ שינוי יעוד של שטח תחנת הדלק ושירותי דרך למסחר
+ הגדלת אחוזי בניה (20%) לשטחי שרות
5% לשטחים עקריים ותוספת מטר גובה

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

מס' 8455/א
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 15.4.96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק א':

1. המקום:

- מחוז : הצפון
- נפה : יזרעאל
- מקום : כביש הגישה לקיבוץ אלונים
- גוש : 12312
- חלקה : 32 (בשלמות), 33, 36 (חלקים).

2. שם וחלות:

תכנית זו תקרא:

תכנית מפורטת מס' ג/8455

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/2363 ותוספת שנוי לתכנית מפורטת מס' ג/6977.
הגדלת שטחי חניה למרכז מסחרי בצומת אלונים + חלוקת השטח ליעודים השונים.
והיא תחול על השטח המותחם כחול עבה ורציף בתשריט המצורף לתכנית זו
והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").

3. גבול התכנית:

הודעה על אישור תוכנית מס' 8455/א

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס' 8455/א
מס' 4548
מיום 27.7.97

4. שטח התכנית:
19,012 מ"ר.
5. בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל.
6. היוזם והמגיש:
קיבוץ אלונים.
7. המתכנן:
עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים - רח' גולומב 25 - חיפה.
8. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:
7 דפי הוראות ככתב (להלן: "הוראות התכנית").
גליון אחד של תשריט הכולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:20000, תכנית מצב קיים ותכנית מצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
תכנית פיתוח נופי.
נספח הסדרי תנועה.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. יחס לתכניות אחרות:
הכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג' 2363/ המאושרת, תוספת לתכנית מפורטת מס' ג' 6977 המאושרת.
עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.
10. מטרת התכנית:
הגדלת שטחי חניה, כניה לשרותים ציבוריים למרכז מסחרי, גינון ודרך עבור מגרשים 1000 ו-1001 שכתחום תכנית ג' 6977, חלוקת השטח לתכליות השונות, שינוי יעוד של שטח תחנת הדלק ושרותי דרך למסחר ומקרקע חקלאית לחניה, דרך וגינון, הגדלת אחוזי הבניה (ראה טבלה) ותוספת מטר לגובה המבנה. סידורי החניה המוצגים כתשריט מחייבים.

פרק ב' - טבלת שטחים ובאור סימני התשריט

1. טבלת שטחים:

א. תכנית מוצעת

חלקה	יעוד האזור	שטח בהונס	שטח כ- %
1000	שרותי דרך	1.500	7.9
1001	מסחר	5.906	31.1
1002	חניה גינון ודרך	11.606	61.0
סה"כ שטח תכנית			100

ב. תכנית קיימת

חלקה	יעוד האזור	שטח בהונס	שטח כ- %
1000	שרותי דרך	4.800	25.3
1001	מסחר	2.606	13.7
1002	שטח חקלאי	11.606	61.0
סה"כ שטח תכנית			100

שם האזור	גודל מגרש	קו בניין			שטח עיקרי			שטח שטחי			סה"כ	מס' כסטר'	מס' קומות	מפני הקרקע
		צדדי	אחורי	קדמי	שרות	מחנה	מחנה	מפלס	מפלס					
1 אזור	1,500	0	0	5	50%	-	60%	25%	85%	-	50%	2	10.0	
החנת תרלוק ויטרוטי														
2 אזור	5,906	0	0	5	60%	-	60%	25%	85%	-	50%	2	10.0	
מספר 1001														
3 אזור	11,500	0	0	0	2%	-	3%	2%	5%	-	5%	3	4.50	
חניה														
ניגון														
ורדן														
1002														

* גובה מקסימלי של גג הרעפים 10.0 מ' ממפלס הדרך בכניסה הקובעת לבנין.

* תותר כניית מתקנים טכניים מעל לגג עד גובה של ~~10.0~~ ^{2.125} מ' (א"י 2125) תותר העברת שטחי בניה ללא הגבלה בין מגרש 1000 ו-1001 ובלבד 1.7.97 שסה"כ שטח הבניה העיקרי במגרשים אלו לא יעלה על 60% מסכום שטחי המגרשים וגובה המבנים יישמר.

* תותר כניית שטחי שרות כגון ח. טרנספורמציה, חצרות משק וכו', עד גבולות המגרש.

* קו הבנין לכיוון כביש 75 יהיה במרחק 50 מ' מציר הדרך.

2. חלוקה חדשה

2.1 גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

2.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט וירשמו כאמור במרשם המקרקעין.

3. כאור וסימני התשריט:

קו מקוטע בגוון כחול	גבול תכנית מאושרת
קו רצוף בגוון כחול	גבול תכנית
קו דק בצבע התשריט עם משולשים לסרוגין	גבול גוש
קו קטעים בצבע התשריט	קו מגרש (חלק מחלקה)
מספר בתוך עגול	מספר חלקה קיימת
מספר בתוך אליפסה	מספר מגרש מוצע
קו ירוק מרוסק ומספר מוקף עגול מרוסק	גבול חלקה לביטול ומספרה
שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים לסירוגין	שטח חקלאי
שטח צבוע בפסים אלכסוניים אפורים לסירוגין, תחום בחום	שטח חניה, גינון ודרך
שטח צבוע אפור מותחם אדום	שטח תחנת תדלוק ושירותי דרך
שטח צבוע אפור מותחם כגול	שטח מסחרי
מספר הרשום ברבע העליון של עגול המשורטט על תחום דרך	מספר דרך
מספר הרשום ברבעים הצדדיים של עגול המשורטט על תחום הדרך	מרווח בניה קדמי
מספר הרשום ברבע התחתון של עגול המשורטט על תחום דרך	רוחב דרך

פרק ג' - רשימת חכליות ושימושים

1. איזור לחניה, גינון ודרך:
אזור זה מיועד לדרכים כולל מדרכות, רחבות גינון, מתקני עזר כגון: כיתן שומר, ביתן מידע לתיירות פנים, סככות צל, שרתים ציבוריים, מתקני שטיפה לרכב, חצרות שירות למתקנים טכניים, חדרי טרנספורמציה, מגרשי חניה למכוניות פרטיות, אוטובוסים ומשאיות, בהתאם לתקן החניה שנקבע בחוק התכנון והבניה: התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
2. איזור לתחנת תדלוק שירותי דרך ומסעדה:
אזור זה מיועד לתחנת דלק, משרדי תחנת דלק, מסעדה, שרותי דרך כגון: שטיפת מכוניות.
3. אזור מסחר:
אזור זה מיועד לחנויות, מסעדות, משרדים, סופרמרקט, חצרות שירות למתקנים טכניים וכד'.

פרק ד' - ניקוז, אספקת מים, תאורה ופנוי אשפה

1. ניקוז:
תוגש תכנית לניקוז שטח התכנית באישור רשות הניקוז.
2. אספקת מים:
אספקת המים ממערכת המים של המועצה המקומית "עמק יזרעאל".
3. תאורה:
מגישי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם כשטח המגרש, תאורת דרכים.
4. פנוי אשפה:
מתקנים לפנוי אשפה יותקנו במקום ובצורה שתאושר ע"י מהנדס המועצה.

5. ביוב:
כל בנין בשטחה של תכנית זאת יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה, כאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הכריאות.

6. כיבוי אש:
הסדרי כיבוי אש לפי דרישות מכבי אש וכאישורם.

פרק ה' - שונות

1. היטל השכחה:
יוטל לפי החוק והנחית הרשויות.

2. שילוט:
א. שילוט ע"ג הכנין - יהיה באותיות כודדות מוארות או ללא תאורה (לא יותרו קופסאות תאורה ע"ג קירות הכנין). שלטים הבולטים מהגג יוצבו רק ע"ג הגגות השטוחים ויהיו בנויים "קופסאות" אטומות המסתירות את הקונסטרוקציה הפנימית של הקופסא. אותיות השילוט על גבי קופסאות אלו יהיו כודדות.
גובה קופסאות השילוט לא יעלה על 2.5 מ' מעל כרכוב הגג עליו הוא ניצב.
לא יותרו קונסטרוקציות ברזל גלויים מתחת לקופסאות השילוט.

ב. שילוט מחוץ למבנה - יותר כמגדלי שילוט כמגבלת גובה של 15 מ'. מגדלי השילוט יותרו רק כמגרשי החניה - למעט מגדל אחד כמגרש המיועד למכסר.

3. חלוקה:
בתכנית תעשה חלוקה התואמת את היעודים והשימושים האמורים בתשריט. החלקה תעשה בהתאם לסעיף 123 לחוק.

חתימות

חוצות אלונים בע"מ



יודם ומגיש התכנית:

חוצות אלונים בע"מ
קבוץ אלונים

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית:

עוזי גוררון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים

עוזי גוררון - אדריכל בע"מ
מלומד 25 חימה 33391
טל פקס 04 8360418
פקס 04 8375181



