

2-4/40

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
נפת יזרעאל
תחום שיפוט - מועצה אזורית עמק יזרעאל

תכנית מפורטת מס' ג/9993 - שינוי יעוד בשטח מגורים בנחלה לאזור מגורים ב' בבית לחם הגלילית
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/2293 - מושב בית לחם הגלילית המאושרת"
מס' יחידות דיור קיימות - 7
מס' יחידות דיור מוצעות - 13

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ג/9993 - שינוי יעוד בשטח מגורים בנחלה לאזור מגורים ב' בבית לחם הגלילית" (להלן: "התכנית") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/2293 - מושב בית לחם הגלילית, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 4172 מיום 12.12.93.

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת במושב בית לחם הגלילית.

4. הקרקע הכלולה בתכנית

קטע מס' 1 - גוש 11376 (בהסדר) חלקי חלקות (ארעיות) 57-61.
חלק מחלקה (ארעית) 71.
קטע מס' 2 - גוש 11378 (בהסדר) חלקות (ארעיות) 14, 15.
גוש 11377 (בהסדר) חלק מחלקה (ארעית) 85.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-85.6 דונם עפ"י מדידה גרפית.

6. בעלי הקרקע

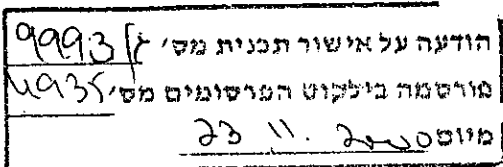
מינהל מקרקעי ישראל צפון.

7. יוזם התכנית

מושב בית לחם הגלילית - דאר בית לחם הגלילית 36007 טל. - 04-9831357 פקס : 04-9835916.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
רח' בר-כוכבא 5 חיפה, 33126, טל. 04-8621429 פקס : 04-8621929.



9. מטרת התכנית

הקצאת מגרשים של כחצי דונם כל אחד לבתים חד משפחתיים באזורים המאושרים למגורים בתחום נחלות ולאפשר הקמת חדרי ארוח במגרשי המגורים.

10. עקרי התכנית

1. שינוי יעוד שטח מגורים א' לשטח למגורים ב', לשצ"פ ולקרקע חקלאית.
2. הקצאת מגרשים באזור מגורים ב', למגורים ולחדרי אירוח.
3. מתן הוראות לבניה ולפיתוח השטח.
4. אחוד שטחים וחלוקתם מחדש בהסכמת בעלי הקרקע.

11. באור סימני התשריט

- | | |
|--|------------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול עבה מרוסק | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א' (במצב מאושר). |
| ד. שטח צבוע צהוב | - אזור מגורים ב'. |
| ה. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ג' (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה | - אתר לבניני ציבור (במצב מאושר). |
| ז. שטח צבוע כחול בהיר ועליו קוים אלכסוניים | - אזור שרותים משקיים (במצב מאושר). |
| ח. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה | - שטח ספורט (במצב מאושר). |
| ט. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח. |
| י. שטח מטויט בירוק | - שטח חקלאי. |
| יא. שטח צבוע חום | - דרך קיימת ו/או מאושרת. |
| יב. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך. |
| יג. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי. |
| יד. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב דרך. |
| טו. קו שחור עם משולשים שחורים | - גבול גוש. |
| טז. קו דק בצבע ירוק | - גבול חלקה. |
| יז. קו מרוסק בצבע ירוק | - גבול חלקה לביטול. |
| יח. מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה. |
| יט. קו בצבע שחור | - גבול מגרש מוצע. |
| כ. מספר בעל 4 ספרות בצבע שחור | - מספר מגרש מוצע. |

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות לפי האזורים

- | | |
|-----------------|--|
| אזור מגורים ב' | - מיועד למבני מגורים חד משפחתיים. בכל מגרש ניתן להקים יחידת מגורים במבנה אחד. במבנה המגורים ניתן להוסיף יחידת מגורים עם כניסה נפרדת למגורי נופש ("צימרים") או למשרדים של בעלי מקצוע חופשיים שלא יגרמו למטרד, מותנה באישור ועד המושב, הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה. |
| שטח ציבורי פתוח | - מיועד לגינון ולאזורי מנוחה ומשחק, מקלט תת-קרקעי ומערכות תשתית תת-קרקעיות. |

- שטח חקלאי - מיועד לגידולים חקלאיים ולמבנים הנחוצים לחקלאות ולגידול בעלי חיים במגבלות הקבועות "בטבלת הצבה" (הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי - הנחיות לתכנון מבני משק 1979, עידכון 1982), בכפוף להוראות תכנית ג/6540.
- דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

14. חלוקה

- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
- ב. תותר חלוקה שונה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית. הצעת החלוקה תערך לגבי אזור שלם המוגדר בתכנית זו והיא תובא לאישור הועדה המקומית.
- ג. החלוקה המוצעת בתכנית זו טעונה אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

15. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור (דרך ושטח ציבורי פתוח) מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ויירשמו על שם המועצה האזורית יזרעאל.

16. הוראות בניה באזור מגורים ב'

ראה גם טבלת ריכוז זכויות והגבלות בניה המצורפת בסוף התכנון.

1. שטח מגרש מנימלי - 500 מ"ר.
2. רוחב חזית מנימלית - 18 מ'.
3. מספר יחידות למגרש - יחידת דיור ראשית אחת ויחידת ארוח או משרד.
4. שטח בניה מותר - למטרות עיקריות : 40% משטח המגרש. שטח יחידת הארוח ו/או המשרד לא יעלה על 60 מ"ר והוא כלול בחשבון שטחי הבניה המותרים.
5. שטחי שירות : 10% משטח המגרש למחסן וחניה. 5 מ"ר למקלט ו/או מרחב מוגן, לפי הוראות הג"א. השטח יכול להיות מעל ו/או מתחת למפלס הכניסה.
5. תכסית - עד 40% משטח המגרש.
6. גובה הבנין - 2 קומות, 7 מ' בגג שטוח ו-9 מ' בגג משופע. גובה הבנין ימדד ממפלס הדרך הגובלת במגרשים.
7. מרווחים - מרווח קדמי - כמסומן בתשריט. מרווח קדמי למבנה חניה - 0 מ'. מרווח צדדי - 3 מ'. מרווח אחורי - 4 מ'.

17. אופן מדידת גובה הבנין

גובה הבנין ימדד ממפלס הדרך הגובלת במגרשים ועד קצה הגג.

18. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תובא לאישור הועדה כחלק מתשריט הבקשה להיתר ותכלול פרטי עיצוב אדריכלי של החזיתות הקירות התומכים, הגדרות וכו'.

19. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ועדכוניו מעת לעת.

20. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

א. בעצוב המבנים ופיתוח המגרש יש להתחשב באופי הארכיטקטוני של המבנים במושבה שהיא אתר לשימור. פרטי העיצוב יפורטו בבקשה להיתר בניה ויותנו באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. גגות - גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג כך שיוסתרו. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ג. צנרת - צנרת של חשמל, תיקשורת, ביוב, מים, מיזוג אויר וארובות לחימום תותקן באופן נסתר בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי המנדס הועדה המקומית.

ד. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

ה. מתקן אשפה - מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

ו. מסתור כביסה - מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר הבניה.

ז. מבנה עזר - יותר מבנה חניה מקורה בשטח מירבי של 25 מ"ר ובתנאים הבאים: הגובה הפנימי של מבנה החניה לא יעלה על 2.20 מ'. צורתו הארכיטקטונית של מבנה החניה תתואם למבנה המגורים הצורה וחומרי הגמר. נתן למקם את מבנה החניה במרווח קדמי 0 מ'. שטחי עזר נוספים, באם יבנו, יהיו חלק מהמבנה העיקרי.

21. שטח עתיקות

שטח התכנית נמצא בתחום אתר עתיקות מוכרז "בית לחם הגלילית". כל עבודות בשטח הנ"ל כפופות לסעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח המחייב אישור מרשות העתיקות.

22. תשתיות

א. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של בית לחם הגלילית או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית כחוק - יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.

ב. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של בית לחם הגלילית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תיקשורת - מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בהתאם לדרישות חברת בזק.

ו. מקלטים - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבית החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'.
בקו מתח עליון 110 ק"ו	-	8 מ'.
בקו מתח עליון 150 ק"ו	-	10 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

23. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

טבלת שטחים

מס' יח"ד	מצב מוצע			מצב מאושר			האזור
	שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח באחוז	שטח בדונם	שטח בדונם	
13 יח"ד + יח"ד מגורי נופש	7.6	6.5	-	10.6	9.1	9.1	אזור מגורים א'
	0.8	0.7	-	-	-	-	אזור מגורים ב'
	87.5	74.9	85.3	85.3	73	73	שטח ציבורי פתוח
	4.1	3.5	4.1	4.1	3.5	3.5	שטח חקלאי
	100.0	85.6	100.0	100.0	85.6	85.6	דרכים
							סה"כ

טבלת ריכוז זכויות והגבלות בניה

(ראה פירוט בסעיף 16 לעיל).

מספר יח"ד	מס' למגרש יח"ד	גובה בנין	תכנית	שטח בניה			קווי בנין	גודל מגרש מינימלי	שטח בדונם	יעוד האזור
				סה"כ	שטחי שירות	שמוש עיקרי				
+ 13	+ 1	2 קומות 9 מ' בג משופע 7 מ'	40%	5 + 50% מ"ר למקלט	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל מפלס הכניסה 5 + 10% מ"ר למקלט ו/או מרחב מוגן**	קדמי - כמוסמן בתשריט קדמי למבנה חניה - 0 מ' צדדי-3 מ' אחורי-4 מ'	500 מ"ר	6.5	מגורים ב'
-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.7	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.9	שטח חקלאי
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.5	דרכים

* שטח יחידת הארוח ו/או המשרד לא יעלה על 60 מ"ר והוא יחושב מתוך סה"כ שטח הבניה המותר.
 ** שטחי השירות יכולים להיות מעל ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.
 *** אפשר להעביר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה ובתנאי ססה"כ שטחי השירות לא יעלו על סך כל שטחי השירות המותרים.
 **** גובה הבנין ימדד ממפלס הדרך הגובלת במגרשים.

מושב בית לחם הגלילית.
בית לחם הגלילית
 מושב עובדים להתישבות
 שיתופית בע"מ

גני מ
 גס
 מדינת ישראל.

יוזם התכנית :

בעלי הקרקע :

יצחק פרוינד
 יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.



עורך התכנית :

חוק לתכנון ובניה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"יזרעאלים"

הועדה דנה בבקשה מס' 4993
בישיבתה מיום 22.92

והחליטה להעביר לועדה המחוזית
עם המלצה

אדרי"ר מיכל סופר
מנהלת הועדה
20/10/92

שם
תועדה