

2-4141

דף 1 מתוך 8 דפים

הועדה על אישור תוכנית מס' 11404  
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 1070  
 מיום 12-3-01

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון ותבנית השכיה - 1965  
 מועצה מקומית "יזרעאלים"  
 תעודת התוכנית לתכנון ולבניה  
 מס' 11404  
 סמל המועצה המקומית  
 סמל התכנון

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תוכנית מס' ג/ 11404

הושעיה - ישוב קהילתי (עדכון)

המהווה שנוי לתוכנית ג/ במ/ 140 ולתוכנית ג/ 5083

חוק לתכנון ובניה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "יזרעאלים"  
 מס' 11404  
 28.3.99  
 הועדה דוח בבקשה מס' 11404  
 בשיבתה מיום 28.3.99  
 והחליטה להעביר לועדה המחולית  
 עם המלצה  
 אדר' ר"ר מיכל שומר  
 מהמסכת הועדה

יחם התוכנית - הועדה לתכנון ובניה יזרעאלים, ת.ד. 90000 עפולה  
 והושעיה - ישוב קהילתי, ד.ג. המוביל 17915

עורך התוכנית - סל-אל אדריכלים

• אגוסט 2000

1. שם וחלות התכנית:  
תכנית זו תקרא "ישוב קהילתי הושעיה - עדכון" המהווה שינוי לתוכנית ג/ במ/ 140 שבתוקף ולתכנית ג/ 5083.  
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. מקום התוכנית  
תחום שיפוט מוניציפלי - עמק יזרעאל  
מחוז - הצפון  
נפה - יזרעאל  
ישוב - הושעיה  
מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים
3. גושים וחלקות  
חלק A:  
גוש: 17623 חלק מחלקות: 8,9  
גוש 17624 חלק מחלקות: 12,13,14,15,16,17,18  
גוש 17625 חלק מחלקה: 2  
גוש 17643 חלק מחלקות: 3  
חלק B:  
גוש 17622 חלק מחלקות: 1,2,3,4,7,10,15,26,27  
גוש 17623 חלקה: 12 חלק מחלקות: 1,6,11,13,14,15,16,18
4. תחום התוכנית שטחה ומס' יח"ד  
תחום התוכנית כמסומן בקו הכחול בתשריט שטח התוכנית כ - 439.8 דונם מספר יח"ד בתכנית - 147 (ללא שינוי מהקיים).
5. מסמכי התוכנית  
הוראות התוכנית (להלן "התקנון") כולל 8 דפים. תשריט המצורף לתוכנית בקנ"מ 1:2500
6. מגיש ויזום התוכנית  
הועדה לתכנון ובניה יזרעאלים, ת.ד. 90000 עפולה טל: 06-6520111 והושעיה - ישוב קהילתי, ד.ג. המוביל 17915 טל: 06-6464222
7. בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית, טל: 06-6558211
8. עורך התוכנית  
טל-אל אדריכלים, מצפה טל-אל ד.ג. מעלה הגליל, 25167 טל: 04-9968818 נצרת-עילית, עצמון 18, מרכז האירוסים טל: 06-6453620


9. מטרות התוכנית

- א. שנוי בפריסת דרכים מס' 9,13,6
- ב. הקצאת שטח לבית-עלמין להושעיה.
- ג. הרחבת אזור משקי עזר, מלאכה ותעשייה זעירה והתווית דרכים פנימיות במגרש 850.
- ד. הקטנת אזור הנופש הפעיל.

10. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 140 שבתוקף ולתכניות ג/ 5083, ג/ 7139. עם אשור תוכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית שחלה על השטח. יתר הוראות תכניות ג/ במ/ 140, יחולו על תכנית זו.

11. באור סימני התשריט

- גבול התכנית..... קו כחול עבה
- גבול תכנית מאושרת ומספר..... קו כחול מרוסק ומעליו מספר התכנית
- דרך/חניה מוצעת..... צבוע אדום
- דרך קיימת/מאושרת..... צבוע חום
- אזור מגורים א'..... צבוע כתום
- אזור מגורים ב'..... צבוע תכלת
- ש.צ.פ..... צבוע ירוק בהיר
- שימור חורש..... צבוע ירוק כהה
- שטח מבני ציבור..... צבוע חום בהיר ומותחם בחום כהה
- שטח חקלאי..... קווים רחבים אלכסוניים צבועים ירוק בהיר
- אזור משקי עזר, מלאכה ותעשייה זעירה..... קווים אלכסוניים בירוק, סגול וכתום
- אזור נופש פעיל..... קווים רחבים אלכסוניים בירוק בהיר וצהוב
- בית-עלמין..... רשת ירוקה על רקע צהוב
- דרך להולכי רגל..... פסים אדומים דקים על רקע ירוק בהיר
- מס' הדרך.....
- מרווח בניה צדדי מינימלי..... 
- רוחב הדרך.....
- גבול גוש..... קו סגול ועליו משולשים
- גבול חלקה..... קו ירוק דק
- גבול מגרש מוצע..... קו שחור דק
- מס' גוש..... ספרה סגולה גדולה
- מס' חלקה קיימת..... ספרה ירוקה קטנה
- מס' מגרש מוצע..... ספרה מוקפת אליפסה
- דרך לביטול..... קו אדום מרוסק דק לרוחב הדרך
- קו מגבלת בניה..... קו ונקודה לסרוגין בצבע אדום

12. אזורים ותכליות

12.1 אזור מגורים א'  
בתי-מגורים חד-משפחתיים, מגרשים בשטח מינימלי של 500 מ"ר, רוחב מגרש מינימלי לחזית הרחוב - 20 מ'.  
זכויות בניה והנחיות נוספות - כמוגדר בג/ במ/ 140.

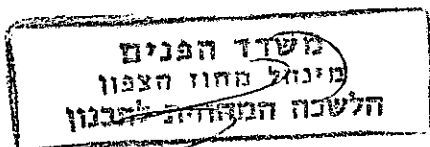
12.2 אזור מגורים ב'  
מגרשים: 701,703,705,707,709,711,712,714,716,718  
בתי-מגורים דו-משפחתיים עם קיר משותף. שטח מגרש מינימלי - 700 מ"ר.  
רוחב מגרש מינימלי לחזית הרחוב - 24 מ'.  
זכויות בניה והנחיות נוספות - כמוגדר בג/ במ/ 140.

12.3 שטח למבני ציבור:  
מגרש 801:  
גובה בית-הכנסת עד 10 מ' ממפלס הכניסה ועוד 5 מ' מתחת למפלס הכניסה.  
שטח המגרשים 801 - 46.5 ד'  
802 - 1:2 ד'  
803 - 7.95 ד'  
זכויות בניה והנחיות נוספות - כמוגדר בג/ במ/ 140.

12.4 אזור נופש פעיל מגרש 830: 831  
ישמשו להקמת מבנים קלים לקמפינג כגון: קרוונים, צריפי עץ וכו' ולשירותים משטחי ספורט ומתקני מחנאות (ריהוט, מים, משחקי ילדים וכו').  
השטח בחלקו יער נטוע ע"י קק"ל וכל תכנית בשטח זה חייבת אישור קק"ל.  
על התכנית לשמור על אופי היער הקיים ולהשתלב בו בפגיעה מינימלית.  
סה"כ שטח בניה מותר למבנים הקלים - 2000 מ"ר. שטח מבנה מקס' 50 מ"ר וגובה 3 מ' מקס'. קו בנין - 5 מ' מגבולות המגרש.  
הבניה תתרכז, במגרש 831 בלבד, מעבר לקו מגבלת הבניה של בית-העלמין.  
שטחי המגרשים: 830 - 4.31 ד'  
831 - 34.4 ד'

12.5 אזור משקי עזר, מלאכה ותעשייה זעירה - מגרש 850:  
קוי בנין לגבי שצ"פ 920 ובין חלקות משנה - 3 מ'. בהסכמת בעלי שני מגרשים שכנים, יתכן קו בנין "אפס" ביניהם.  
שאר הנחיות ומגבלות וזכויות בניה - לפי ג' במ/ 140.  
שטח המגרש: 67.2 ד'.  
תנאי לקבלת היתר בניה באזורים הנוספים עדכון תכנית הבינוי החלה על השטח.

12.6 בית-עלמין - מגרש 870:  
ישמש כבית-עלמין לישוב בכפוף להוראות תמ"א 19 ולפי ההנחיות הבאות:  
בחלקו הצפוני של המגרש תוכשר רחבת התקהלות ותותר בניית מבני טהרה, משרד, שירותים, מחסן ומתקני קבורה נדרשים. שאר השטח יוכשר לחלקות קבורה.  
זכויות בניה: עד 300 מ"ר בנוי  
גובה מכסימלי - קומה אחת עד 4.5 מ'.  
לא תותר כל בניה בתחום קו מגבלת הבניה המסומן בתשריט בין בית-העלמין לשטחי הנופש ולשטחי המלאכה. (סו א' אשח' הא' א' 200 א' א' א' א').  
תנאי להוצאת היתרי בניה באתר בית-העלמין יהיה הגשת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19.



12.7 שטחי שימור חורש 923,927:

הנחיות לפי ג/ במ/ 140.

12.8 שטח ציבורי פתוח -

940, 924, 920, 920, 920, 919, 906, 905, 904, 904, 904, 903:

הנחיות לפי ג/ במ/ 140 - תותר הקמת תחנות שנאים בשצ"פ.  
במגרש 940 - תותר חניה ציבורית לצורך בית-העלמין במגרש הסמוך, בתנאי שיישמרו העצים הנטועים במקום.

12.9 שטח חקלאי - מגרש 951:

הנחיות לפי ג/ במ/ 140.  
עיבוד חקלאי נוסף - לפי הנחיות משרד החקלאות.

13. היטל השבתה: בשטח התכנית ישולם היטל השבתה עפ"י החוק.

14. הפקעת שטחים: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו למועצה-האזורית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכר לעיל, יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ויירשמו על-שם מוע"אז עמק יזרעאל.

15. תשתיות:

כללי - כל סעיפי התקנון של ג/ במ/ 140 המתייחסים לתשתיות ללא שינוי, תקפים גם לתכנית זאת, למעט הסעיפים הבאים:

א. חשמל:

רשת מתח גבוה תבוצע באופן עילי או ע"י תשתית תת-קרקעית, עפ"י תיאום מוקדם עם חברת-חשמל.  
שנאים יוקמו ע"ג עמודים - בהתקנה עילית או בחדרי שנאים בשצ"פים.

ב. הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל:

(1) לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקירבה המותרת בין בנין לבנין, היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:  
מרשת מתח נמוך - 2 מ'  
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'  
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8 מ'  
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו - 10 מ'

(2) לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקירבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'.  
אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(3) חפירה, הציבה או כריה בעבודת ידיים בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל, לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:  
מעמודי חשמל מתח נמוך - 2.5 מ'  
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו - 5 מ'  
מעמודי חשמל במתח עליון - 10 מ'

(4) חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	- 10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	- 5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	- 10 מ'

ג. ביוב:  
לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית, למעט באזורי המגורים, ללא ביצוע תשתית ביוב ציבורי, באישור משרד-הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ד. ניקוז:  
ניקוז המגרשים הפרטיים אל השצ"פים והדרכים.  
מהם עפ"י תכנון יובטח מוצא מי הנגר לשטחים הפתוחים. באישור מהנדס המועצה האזורית, ובאישור רשות הניקוז.

ה. מים:  
מקור מי השתייה מרשת המים של מקורות. בתיאום עם משרד הבריאות והרשות המקומית.

#### 16. חניה

עפ"י המוגדר בג/במ/140 ולא פחות מתקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, בתחומי המגרשים.

#### 17. חלוקה ורישום:

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית ויירשם עפ"י החוק.

מצב קיים						
סה"כ B,A		חלק B		חלק A		יעוד השטח
אחוז	שטח בדונם	אחוז	שטח בדונם	אחוז	שטח בדונם	
7.2%	31.5	--	--	7.0%	31.5	דרך/חניה מוצעת
4.3%	18.92	3.7%	16.30	0.6%	2.62	דרך קיימת/מאושרת
17.4%	76.70	--	--	17.4%	76.70	אזור מגורים א'
1.1%	5.04	--	--	1.1%	5.04	אזור מגורים ב'
9.9%	43.5	4.0%	17.5	5.9%	26.0	ש.צ.פ.
3.3%	14.64	--	--	3.3%	14.64	שימור חורש
14.1%	62.0	--	--	14.1%	62.0	שטח מבני ציבור
15.7%	69.05	1.1%	5.05	14.6%	64.0	שטח חקלאי
12.9%	56.6	12.9%	56.6	--	--	אזור משקי-עזר, מלאכה ותעשייה זעירה
13.1%	57.30	13.1%	57.30	--	--	אזור נופש פעיל
--	--	--	--	--	--	בית-עלמין
1.0%	4.55	--	--	1.0%	4.55	דרך להולכי-רגל
100.0%	439.80	34.8%	152.75	65.2%	287.05	סה"כ

מצב מוצע						
סה"כ B,A		חלק B		חלק A		יעוד השטח
אחוז	שטח בדונם	אחוז	שטח בדונם	אחוז	שטח בדונם	
4.6%	19.92	2.7%	11.67	1.9%	8.25	דרך/חניה מוצעת
9.2%	40.80	3.5%	15.67	5.7%	25.13	דרך קיימת/מאושרת
15.0%	66.18	--	--	15.0%	66.18	אזור מגורים א'
1.8%	7.89	--	--	1.8%	7.89	אזור מגורים ב'
15.8%	69.16	3.1%	13.41	12.7%	55.75	ש.צ.פ.
2.4%	10.50	--	--	2.4%	10.50	שימור חורש
12.9%	56.80	--	--	12.9%	56.80	שטח מבני ציבור
12.0%	52.85	--	--	12.0%	52.85	שטח חקלאי
15.3%	67.09	15.3%	67.09	--	--	אזור משקי-עזר, מלאכה ותעשייה זעירה
8.8%	38.71	8.8%	38.71	--	--	אזור נופש פעיל
1.4%	6.20	1.4%	6.20	--	--	בית-עלמין
0.8%	3.70	--	--	0.8%	3.70	דרך להולכי-רגל
100.0%	439.80	34.8%	152.75	65.2%	287.05	סה"כ

טל-אל אדריכלים  
ת.ד. 690 לצות עילית  
טל: 06-6453617 פקס: 06-6453619

עורך התכנית: טל-אל אדריכלים

"הושעיה"  
ישובקה לתי כפרו  
של איגוד המושבים, מועד הפועל המזרחי  
אגודה שהוקמה בע"מ

יזם התכנית: 1. הועדה לתכנון ובניה יזרעאליים 2. הושעיה, ישוב קהילתי

אין לנו התנגדות ערכונית לתכנית. בתנאי שיש תחיה ניתממת עם  
רשויות התכנון המקומיות.  
התינתנו רעיה לצרכי תכנון בניה אינו כרו כרו לתכנית כל זכות  
ליוזם התכנית או לכל בער. יזמי אחר בנסים לתכנית כל זכות לא  
הוקנה הטעם ונרתם ענינו רר ה יתאים עינו יאיו תתיקתנו יו דאה  
בניקום התכנית כל בעז זכות בנסים הדינו יאיו כל רשית תיכנית.  
כני כל היזה ועפ"י כל דין.  
לניון הסר ספק מועהר ביה כי אם נישד יאיו יעשה על ידינו תהכס  
ביון השטח הכלול בתכנית. אינו בחתיתנו על לתכנית הכרה או  
מנהל מקרקסי יזרעאליים ההכס האמיר ו אי ויתור על זכותנו לבטלו בירר  
הפרתו ע"י נו שרכש נאנתנו על פיו זכיות כלשהן בשטח. יאיו על  
כל זכות אחרת הענינית לנו ניכס הסכס מאנור ועפ"י כל דין טכנ  
חהינתנו ניתנת אי ורק מנהיבת ניכס תכנית

בעל הקרקע:

תאריך: 20/9/00

מינהל ניכרדעי ישראל  
ניחון הצמון

עדכונים:

- מהדורה 1 - ינואר '98
- מהדורה 2 - מרץ '99
- מהדורה 3 - מאי '99 - תיקון הערות ולת"ב יזרעאליים
- מהדורה 4 - ינואר 2000 - הערות ועדה-מחוזית
- מהדורה 5 - מרץ 2000 - לאחר אישור ולק"ח - להפקדה
- מהדורה 6 - אוגוסט 2000 - למתן תוקף