

2-4343

מחוז צפון
נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי - "יזרעאלים"

תכנית מס' ג/ 11590

שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור בחג'אג'רה.

המהווה שינוי לג/ 3481 ת.מ ערב אל חג'אג'רה

יוזם התכנית: המועצה המקומית כעביה - חג'אג'רה - טבאש.
בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית - אדריכל ערן מבל

יולי 2000

מחוז צפון
נפת יזרעאל
מרחב תכנון מקומי- יזרעאליים

תכנית מס' ג/ 11590

שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור בחגי'אג'רה.

המהווה שינוי לג/ 3481 ת.מ ערב אל חגי'אג'רה

1. כללי

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת ג/ 11590, שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור בחגי'אג'רה. תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול.

1.2 מסמכי התכנית:

תקנון בן 8 עמודים ותשריט בקני"מ, 1:500 שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.3 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 3481 ת.מ לערב אל חגי'אג'רה. בכל מקרה של סתירה בין תכניות יהיו הוראות תכנית זו בעדיפות.

1.4 המקום:

בכניסה לחלק הצפוני של חגי'אג'רה בסמוך לכביש הכניסה לשוב.

1.5 גוש וחלקה:

גוש 17581 חלקי חלקות 80, 87

1.6 שטח התכנית:

1.48 דונם (מדוד גרפית).

1.7 תחום שפוט מוניציפלי:

מו"מ. כעביה חגי'אג'ירה טבאש

1.8 יוזם התכנית:

המועצה המקומית כעביה חגי'אג'ירה טבאש. ת.ד. 263 טלפקס 04-9531748.

1.9 בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל - מ.מ. מחוז הצפון, ק. הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עלית
טל: 06-6453273 פקס: 06-6558273

1.10 עורך התכנית:

אדריכל ערן מבל. רח' הבונים 19, ק. טבעון. טל': 04-9835146 פקס: 04-9833704

1.11 מטרת התכנית:

שינוי יעוד משטח מגורים לשטח למבני ציבור, איחוד חלקות וקביעת הנחיות לבינוי ופיתוח המתחם.

2. פרוש ומונחים

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה . 1970

2.1 החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

2.2 הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה " יזרעאלים".

2.3 אזור:

שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

2.4 מהנדס:

מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

באור סימני התשריט

.3

- גבול התכנית.	קו כחול עבה
- גבול תכנית מאושרת.	קו תכלת
- אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
- שטח למבני ציבור	שטח צבוע בחום תחום במסגרת
- דרך קיימת ו או מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר
- שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
- מס' דרך.	מספר ברביע העליון של עיגול בדרך
- קו בנין.	מספר ברביע הצדדי של עיגול בדרך
- רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול בדרך
- גבול חלקה גוש.	קו שחור ועליו משולשים בשחור
- גבול חלקה רשומה ומספרה.	קו ועגול בירוק
- גבול חלקה רשומה לביטול.	קו ועגול בירוק מרוסק
- גבול מגרש רשום ומספרו לביטול.	קו ועגול שחור מרוסק
- גבול ומספר מגרש קיים.	קו ועגול שחור
- גבול מגרש מוצע	מרובע שחור

טבלת השטחים

.4

ייעוד	מצב קיים	מצב מוצע		
	שטח בדונם	%	שטח בדונם	%
אזור מגורים א'	1.24	83.69	-	-
שטח למבני ציבור	-	-	1.04	70.27
שטח ציבורי פתוח	-	-	0.20	13.51
דרך קיימת/מאושרת	0.24	16.31	0.24	16.22
סה"כ	1.48	100	1.48	100

התכליות המותרות

.5

שטח למבני ציבור - ישמש להקמת גן ילדים, מבנה טיפת חלב ובקומה שניה מבנה רב תכליתי (מועדון נוער).

דרך קיימת/מאושרת - נועדה לשמש, בין השאר, גישה למבני הציבור.

שטח ציבורי פתוח. - ישמש כשטח לגינון ולפיתוח נופי לא תותר בשטח זה כל בניה למעט העברת קווי תשתית תת קרקעיים, עמודי תאורה ופיתוח השטח.

הוראות בניה

.6

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב (1992)).

שם האזור	גודל מגרש מינימלי	קווי בנין			אחוזי בניה				גובה		
		קדמי	צדדי	אחורי	עיקרי	שרות	תכסית	ממעל למפלס הכניסה*	סה"כ	מ'	קומות
שטח למבני ציבור	500 מ"ר	5	4	4	65%	15%	35%	80%	80%	8.5	2

* ניתן לנייד אחוזי בניה ממול מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ובלבד שנשמרת התכסית וסך אחוזי הבניה.

שונות

.7

היתרי בניה:

7.1

הוצאות היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשת תכנית בינוי לועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: העמדת המבנים המוצעים מידותיהם ושימושם, גישות אל הבנין, סימון דרכי שרות, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח על רקע מפה מצבית שתעשה ע"י מודד מוסמך.

7.2 קוי חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של קוי החשמל של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ג	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור

והסכמה לכך מחברת החשמל.

7.3 חלוקה ורישום:

גבולות חלקות שאינן תואמות תכנית זו - יבוטלו. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזוריים המסומנים בתשריט.

7.4 חניה:

החניה תתוכנן בגבולות המגרש בהתאם לתקנון התכנון והבניה, מקומות חניה - התש מ"ג

1983.

7.5 מיקלוט

פתרון למיקלוט יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

7.6 ביוב

תנאי להיתר בניה, תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

7.7 ניקוז

לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעי. יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים התכניות תאושרנה ע"י רשות הניקוז. מערכת איסוף, טיפול וסילוק שפכים מתחום שטח התכנית תבוצענה בהתאם להנחיות רשות הניקוז לאחר אישורן המוקדם ע"י רשות הניקוז והמשרד לאיכות הסביבה. היתרי הבניה יותנו בני"ל.

7.8 מים

אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי באישור משרד הבריאות.
 • כיבוי אש - הידרנטים לכיבוי אש יבוצעו לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.

7.9 איסוף פסולת ופינוי אשפה:

- א. פינוי הפסולת יעשה לאתר מאושר, בתאום ואישור מהנדס המועצה.
- ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

7.10 היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה.

7.11 הפקעה:

שטחים בבעלות ממ"י המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק ושאינם דרכים יוקצו ע"י ממ"י לרשות המקומית ע"פ חוק.

משרד הפנים מהוץ הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 1190
הועדה המחוזית לתכנון וכרך ההליטה
ביום 15.11.65 לאשר את החכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה לאישור תכנית מס. 1190
כדי להאשר תע"מ מס. 1190
מיום