

מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 11701
זדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11701
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5075
מיום 29.4.02

תכנית מתאר מס' ג / 11701

קיבוץ הזורע

המהווה שנוי לג / 690 , ג / 6689 ,
ג / 5347 , ג / 7017 , ג / 7996 , ג / 8766

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "יזרעאלים"
קיבוץ הזורע

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

נובמבר 1995
להפקדה פברואר 2000
לתוקף דצמבר 2000

מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תכנית מתאר מס' ג / 11701

קיבוץ הזורע

**המהווה שנוי לג / 690, ג / 6689,
ג / 5347, ג / 7017, ג / 7996, ג / 8766**

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "יזרעאלים"
קיבוץ הזורע

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

נובמבר 1995
להפקדה פברואר 2000
לתוקף דצמבר 2000

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מגידונפה: יזרעאל**פרק א' - התכנית**

1. שם וחלות בתכנית
תכנית מתאר ג/11701 תכנית כוללת לקבוץ הזורע, המהווה שנוי לג/690, ג/6689, ג/5347, ג/7017, ג/7996, ג/8766.
התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.
2. מסמכי התכנית
הוראות התכנית 17 עמודים ותשריט בקני"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, נספח מס' 1 - טבלת הצבה למבנים חקלאיים, נספח מס' 2 - תחבורה 6 גליונות כפי שהוגש ע"י ת.ד.ס ומתו"פ.
3. מיקום
קבוץ הזורע, מדרום לכביש 66, ממזרח למושב יקנעם.
4. שטח התכנית
כ- 959.29 דונם (מחושב גרפית).
5. יח"ד
בשטח התכנית מתאפשרת בניית 60 יח"ד, קיימות כ- 200 יח"ד. סה"כ בשטח התכנית כ- 260 יח"ד.
6. יחס לתכניות אחרות
התכנית מהווה שנוי לתכניות המפורטות

- ג/ 690 - קבוץ הזורע.
- ג/ 2989 - הזורע
- ג/ 5347 - קבוץ הזורע.
- ג/ 6689 - כביש עוקף יקנעם.
- ג/ 7017 - הרחבת שטח למגורים.
- ג/ 7996 - תחנת תדלוק, ושרותי דרך.
- ג/ 8766 - מגורים.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות הקודמות לתכנית זו, תגברנה הוראות תכנית זו.

7. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש	חלקה	חלק חלקה
11104		105,102
11411	25,23,21-9	31,30,22
11412	6,3	5,4,2
11413	5	6,4

היוזם

.8

הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"
קבוץ הזורע, טל. 04-9899135 פקס. 04-9899138.

עורך התכנית

.9

ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק. טבעון.
טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

יועץ תנועה תד"מ - רח' האתגר 1, טירת הכרמל, פארק עסקים כרמל
טל. 04-8577566 פקס. 04-8577567.

בעל הקרקע

.10

מינהל מקרקעי ישראל, - מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון
קרית הממשלה נצרת - עלית
טל: 06-558211
בחכירה לקבוץ הזורע 06-6558211

מטרת התכנית

.11

עריכת תכנית כוללת לקבוץ הזורע

התאמת יעודי שטח למצב קיים וקביעת יעודים נוספים:

- * חלוקת אזור המגורים לשטח למבני ציבור, למבני חנוך, מבני משק ולדרכים.
- * שנוי יעוד מחקלאי למגורים, תעשייה, מלאכה ואחסנה, מסחר, ש.פ.פ.
- * שנוי יעוד מתעשייה למלאכה ומסחר.
- * ביטול כביש 66 הישן ושינוי יעוד השטחים שבוטלה אכרזתם לשפ"פ או דרך.
- * קביעת מערכות דרכים לקשר בין כביש 66 החדש ופונקציות שונות בקיבוץ.
- * קביעת שלבי פיתוח לתכנית כפונקציה של פיתוח מערכת הדרכים והחיבורים לכביש 66.
- * שינוי יעוד מקרקע חקלאית ומבני משק למסחר ואזור חממות לגידול ומכירה של בע"ח וצמחים.

פרק ב'

1. בללי

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, והשינויים להם שיצאו מעת לעת.

2. פרוש ומונחים

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970. כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

2.1 החוק:

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

2.2 הועדה:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים".

2.3 אזור:

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

2.4 נספח בינוי:

מבוסס על תכנית מפורטת זו והכולל העמדה עקרונית של המבנים, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית, סימון שטחי חניה, מתקנים הנדסיים וכללים לפיתוחו של השטח על רקע מפת מדידה מעודכנת.

פרק ג' - באור סימני תשריט

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

קו כחול	1. גבול התכנית
קו כחול - מקוקו	2. גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע בצבע כתום	3. אזור מגורים
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	4. אזור בנייני ציבור
שטח צבוע כתום מותחם בחום	5. שטח למוסד חינוכי
שטח צבוע בצבע חום בהיר מותחם בירוק	6. אזור מבני משק
שטח צבוע אפור וסגול לסרוגין	7. אזור מסחר ומלאכה
שטח צבוע סגול	8. אזור תעשייה
שטח סגול וחום לסרוגין	9. אזור מלאכה ואחסנה
שטח צבוע אפור מותחם בסגול	10. שטח לתדלוק ושרותי דרך
שטח צבוע ירוק מותחם בחום	11. שטח לספורט
שטח צבוע אפור	12. שטח למסחר
שטח צבוע ירוק כהה	13. יער נטע אדם (עפ"י תמ"א 22)
שטח צבוע ירוק	14. שטח ציבורי פתוח (מצב קיים)
שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה	15. שטח פרטי פתוח
שטח צבוע עם רשת קווים בירוק	16. שטח בית עלמין
שטח צבוע בצבע חום	17. דרך קיימת
קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט	18. דרך לביטול
שטח צבוע בצבע אדום	19. דרך מוצעת
שטח חום לבן לסרוגין	20. דרך שרות
שטח צבוע פסים אלכסוניים בחום, ירוק, אדום לסרוגין	21. דרך שרות לרכב חקלאי
שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק ולבן לסרוגין	22. אזור חקלאי
קו בצבע תכלת	23. תעלת ניקוז/ואדי
קווים מרוסקים מקבילים בצבע שחור	24. מעבר לרכב במפלס שונה
קווים מרוסקים מקבילים בצבע ירוק כהה	25. מעבר להולכי רגל במפלס שונה
קו-נקודה בצבע אדום	26. קו חשמל
קו שחור משורטט עפ"י צורת המבנה	27. מבנה קיים
מספר ברבוע עליון של עיגול	28. מסי דרך
מספר ברבוע צדדי של העיגול	29. מרווח בנייה מינימלי
מספר ברבוע תחתון של העיגול	30. רוחב זכות הדרך
קו בצבע התשריט עם משולשים משני עברים	31. גבול גוש
קו צהוב מרוסק	32. בניין להריסה
קו ועיגול בצבע ירוק	33. גבול ומסי חלקה רשומה
קו שחור עבה, מרוסק	34. גבול אתר עתיקות

מצב קיים מחוץ לקו כחול:

כתום	אזור מגורים א'
צהוב	אזור מגורים ב'
צהוב בהיר	אזור מגורים ד'

פרק ד' טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
15.88	152.38	30.76	295.03	אזור חקלאי
1.57	15.07	-	-	אזור מסחרי
4.89	46.95	3.32	31.87	אזור תעשייה
0.76	7.34	-	-	שטח לבנייני ציבור
2.39	22.96	-	-	שטח למוסד
9.48	90.99	6.97	66.86	שטח לבנייני משק
-	-	0.90	8.67	שטח ציבורי פתוח
8.06	77.22	-	-	שטח פרטי פתוח
0.80	7.68	0.50	4.76	שטח ספורט
7.36	70.62	15.14	145.23	דרך קיימת או מאושרת
5.42	52.03	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
0.87	8.38	0.51	4.89	תעלה
7.12	68.26	5.89	56.47	שטח יער
0.32	3.06	0.80	7.71	דרך שרות לרכב חקלאי
29.27	280.81	33.53	321.64	אזור מגורים
0.37	3.53	-	-	שטח למסחר ומלאכה
0.67	6.39	0.60	5.76	תחנת תדלוק ושרותי דרך
0.81	7.82	-	-	דרך שרות
1.08	10.39	1.08	10.39	אזור מלאכה ואחסנה
20.86	27.44	-	-	שטח לבית עלמין
100	959.30	100	959.29	סה"כ

פרק ה' - תכליות ושימושים

תכליות ושימושים

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1ד. אזור מגורים

מיועד להקמת בתי מגורים, כתות בתי ספר, פעוטונים, גני ילדים, מתקני ספורט, מבני קהילה, חדר אוכל, מועדונים, מכבסה, מתפרה, חנויות קמעוניות לשמוש חברי הקיבוץ, משרדים, מבני בידור, תרבות, בריאות, סיעוד, מתקנים הנדסיים שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.

2ד. אזור למוסד חינוכי

מיועד להקמת בית ספר אזורי, הכולל כיתות לימוד, אולם ומגרשי ספורט, מבני מעבדות ושרותים אדמיניסטרטיביים ופדגוגים, כולל דרכים פנימיות ושטחי חניה.

3ד. אזור למבני ציבור

מיועד להקמת מבני תרבות שישמשו להופעות ולבידור לחברי הקיבוץ. כמו כן יכלל מבנה לשרותי הסעדה. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.

4ד. אזור מבני משק

מיועד להקמת מבני משק חקלאיים כגון לולים, רפתות, דירי צאן (עפ"י וטבלת ההצבה של משרד החקלאות) מחסני אספקה, מוסכים וסככות לציוד חקלאי, סדנאות ובתי מלאכה. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.

5ד. אזור תעשייה

מיועד להקמת מפעלי תעשייה ובתי מלאכה, שאינם מזהמים את הסביבה ואינם גורמים למטרדי רעש, ריח וזיהום אוויר. האזור יכלול דרכים פנימיות ומשטחי חניה, כללים מפורטים לתפעול אזור התעשייה מופיעים להלן (עמ' 10 פרק ו' בתקנון).

6ד. אזור מסחר ומלאכה

מיועד להקמת בתי מלאכה וחנויות מפעל, המהוות חלק ממפעלי התעשייה.

7ד. אזור מלאכה ואחסנה

מיועד להקמת בתי מלאכה וסדנאות לציוד החקלאי, המכני והמוטורי של הקיבוץ (מוסכים, מסגריות, נגריות, וכדומה) מחסנים לציוד ולמוצרים חקלאיים, האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.

8ד. אזור תדלוק ושרותי דרך

מיועד להקמת תחנת תדלוק מסוג ג' עפ"י תמ"א 18, עפ"י תכנית ג/ 7996.

9ד. אזור מסחרי

מיועד להקמת מבנה למסחר קמעונאי כללי בשטח שלא יעלה על 1,000 מ"ר, ולמסחר קמעונאי למוצרים באופי חקלאי, חממות, למכירת צמחים ובע"ח, ציוד לגן ולחצר ביתרת השטח.
תנאי למתן היתר בנייה - תכנית בנוי כוללת למתחם.

10ד. שטח פרטי פתוח

מיועד לשטחים פתוחים מגוננים בעיקרם, כולל שטחים להעברת קוי תשתית, דרכים פנימיות לרכב והולכי רגל, לשמוש חברי הקיבוץ, שטחי חניה, מגרשי משחקים.

11ד. אזור יער נטע אדם

שטח בו ישמרו הצמחיה ופני הקרקע במצבם הטבעי.
ישמש לנופש בחיק הטבע. השטח מהווה חלק מתמ"א 22 וחלים עליו הוראות התמ"א.

12ד. שטח חקלאי

השטח החקלאי הכלול בתכנית, ישמש לעבוד חקלאי כל עוד לא תוגש תכנית שינוי לגביו.

13ד. בית עלמין

ישמש לקבורה ומתקני שרות הקשורים לבית הקברות, האזור יכלול גם דרכי גישה ושטחי חניה וגינון. לשטחי בית עלמין יש צורך בהגשת תכנית בינוי בהתאם לתמ"א 19.

14ד. דרך שרות חקלאית

דרך שנועדה לאפשר גישה לשטחים החקלאיים שמשני עברי כביש 66.

15ד. שטח למתקני ספורט

ישמש להקמת מתקני ספורט למיניהם, מגרשי ספורט, בריכת שחיה, מתקנים נלווים.

16ד. דרך שרות

דרך בתוואי כביש 66 הישן. הדרך תשמש לצרכי תפעול משקי של הקיבוץ ומעלה"בט.

פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

תכנית בינוי

1. תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התיחסות להעמדת הבנינים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה (באזורי תעשיה, מסחר ואחרים), התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'. (פרוט הנדרש עפ"י החוק, ראה עמ' 4).

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'.
לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

איחוד חלוקה

2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח. גבולות חלקות שאינן תואמות התכנית יבוטלו ויקבעו גבולות חדשים, עפ"י התשריט.

תכנית פיתוח

3. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

ב. שינויים מקומיים בתיחום יעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכניות מדידה מפורטות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

ג. אזור מסחר (גרדן סנטר)

במידה ותהיה תוספת בעתיד לאזור זה, תיגדרש תכנית הבינוי לשמור על עיצוב המבנים כפי שבוצע בשלב הראשון ותובטח השתלבות התוספת בנוף ובבינוי הקיים.

ד. הוצאת התרי בניה באזור התעשיה

התר בניה למפעלים תעשייתיים שאופיים שונה מהשימושים במפעלים הקיימים כבר בעת אישור התכנית, יוצא רק לאחר קבלת אישור משרד הבטחון לגבי סוג המפעל והמבנה הפיזי שלו.

ה. מבנים קיימים

מבנים קיימים, בשטח התכנית, לא יחשבו כחורגים במקומות בהם הם בניגוד לקוי הבניין המוצעים אלא אם סומנו להריסה.

5. רעש

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, ("כהגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

6. איכות אוויר

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

א. הוראות להיתר בניה:

מפעל חדש ידרש למלא שאלון "השלכות סביבתיות" ועל פיו יקבע הגורם הסביבתי - המשרד לאיכות הסביבה - באם המפעל המיועד נדרש להגיש חוות דעת סביבתית טרם קבלת ההתר.

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1. א) מידע ונתונים - כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומוערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

ב) שלבי בצוע, לרבות בצוע תשתית.

2. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

א) ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב) שפכים:

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית / או לחילופין הצגת מתקני המערכת הסגורה.

ג) פסולת:

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

נספח: הנהיגות מקצועיות והצבה מנימליים בענפי משק חקלאי

הנהיגות מקצועיות													
מס' ת"מ	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה		
מס' ת"מ	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה		
1	לולים למטילנות	10	12	300	500	300	500	300	12	6	5	20	לולים למטילנות
2	לולים לעופות על רפד (כאיוודור טבעי או מבוקר)	20	30	300	500	300	500	300	12	6	5	40	לולים לעופות על רפד (כאיוודור טבעי או מבוקר)
3	לולים פרגנות והודוניים	30	40	300	500	300	500	300	12	6	5	40	לולים פרגנות והודוניים
4	לולים והודיים לפיסוס	30	40	300	500	300	500	300	12	6	5	40	לולים והודיים לפיסוס
5	לולים רבייה וטיפול (קלי, כבד והודיים)	30	40	300	500	300	500	300	12	6	5	40	לולים רבייה וטיפול (קלי, כבד והודיים)
6	לולים הסגר	30	40	500	500	500	500	500	12	6	5	40	לולים הסגר
7	בדגירות	10	40	500	500	500	500	500	12	6	5	40	בדגירות

בנייה עפ"י שלוחות

מס'	מגבול דרך ומעלות ניקוז לכל ולענפיים	בתי מגורים	מגבול דרך שרות כלולים אחרים	מגבול חלקה שבנה	נתון ושלוחה	בין השלוחות	מלולי ומצגיות וטיפוח	מלולי רביה וטפוח (קל, כבד והוריים)	ממבני משק אחרים - רפמ, דרך, אורוות	מבתי צמיחה ופרוס	ממטע
8		5		6	12	300	500	300	12	12	10
9		5		6	12	300	500	300	12	12	10
10		5		6	12	300	500	300	12	12	10
11		5		3	5		300	300	12	12	3
12		5		3	5		100	100	4	12	3
13		5						100			
13א		5		3					4	4	3

מבניים לתחמיק ואחסון במשק משפחתי כולל

מבניי כרמיק בקבוק או צבורי בישוב

מבנה או סכמת רפמ (5)

מבניים לכאן

אורוות

מרכז מזורן בקבוק או צבורי בישוב

מבניים לתחמיק ואחסון במשק משפחתי כולל