

66

2-4854

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 12587/7
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.8.02 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"
מועצה אזורית מגידו
נפה: יזרעאל
מושב עין העמק

הודעה על אישור תכנית מס. 12587/7
5126
מדיסמה בילקוט הפוסטמיטו גוש.
מיום 10.11.02

תכנית מפורטת מס' ג' / 12587
שינוי יעוד מאזור חקלאי ואזור מגורים ב'
לאזור מגורים א' ו-ב'
בחלקה 35 גוש 11742
המהווה שינוי לת.מפורטת מס' ג' / 2731 ו-ג' / 7078

ינואר 2002

הוראות התכנית

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת לשינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' ו-ב'.
שינוי לת.מפורטת מס' ג/ 2731 ו- ג/ 7078 במושב עין העמק, נחלה מס' 35.

1.2 מקום התכנית:

נ.צ. מזרח צפון. מס' גוש 11742 חלקה 35
חלקה 87 (דרך) חלקי חלקה.

1.3 שטח התכנית:

13.290 דונם עפ"י תכנית מדידה.

1.4 בעלי ענין:

היוזם: נתן לוי, אסף לוי, שי לוי, עין העמק 19250, ד.נ. מגידו
טל': 050-653754, פקס: 04-9890641.
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עלית 17105, ת.ד. 580.
העורך: מ.מ.תכנון על ידי מיכל ארנט, קיבוץ רמות מנשה 19245
טל': 04-9895789 פקס 04-9592369.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מקומית המאושרת מס' ג/ 2731 ותכנית
מס' ג/ 7078. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה
על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון/הוראות התכנית 9 עמודים.
- ב. תשריט בקנה מידה 1: 500.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

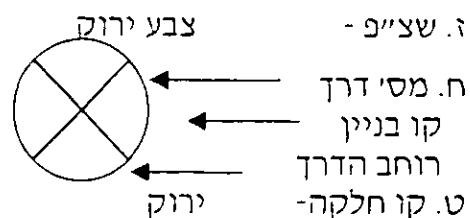
תאריך	
12.2000	הכנה
4.01	עדכון 1
11.01	עדכון 2
12.01	עדכון 3
1.02	עדכון 4

1.8 הגדרה ומונחים:

משמעותם של המנחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק תכנון ובניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול התכנית - קו כחול
- ב. אזור מגורים "ב" - צבע צהוב
- ג. אזור מגורים "א" - צבע כתום
- ד. אזור חקלאי - פסים ירוקים
- ה. דרך קיימת - צבע חום
- ו. זכות מעבר לציבור - פסים אדומים על רקע יעוד מקורי (צהוב)
- ז. שצ"פ - צבע ירוק



י. מס' חלקה - 35 שחור

מס' מגרש 1-2

יא. קו מגורים ב' קיים - קו אדום

יב. גבול מגרש - קו שחור

יג. מבנה להריסה -

1.10 טבלת שטחים

יעד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מכל השטח	שטח בדונם	% מכל השטח
מגורים "ב"	3.647	27.44	3.931	29.6
מגורים "א"			1.015	7.6
חקלאי	9.053	68.12	7.754	58.4
דרך קיימת	0.590	4.44	0.590	4.4
זכות מעבר מס' 1			(0.051)	כלול בנחלה
זכות מעבר מס' 2			(0.169)	כלול בנחלה
סה"כ	13.290	100	13.290	100

פרק 2 - מטרת התכנית

פיצול נחלה על ידי שינוי יעוד מאזור מגורים ב' ואזור חקלאי, על מנת ליצור שני מגרשים לבנייה בתנאים של אזור מגורים א', לשנות יעוד חקלאי לאזור מגורים ב', ליצור דרך גישה (זכות מעבר לציבור) למגרשים המוצעים. להסדיר בניה קיימת באזור חקלאי לאזור מגורים ב'.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים א': אזור זה נועד לבניית בית מגורים אחד בלבד, מותר לכלול בכל מגרש מבני עזר כדלקמן: מחסן לציוד וחניה למכונית פרטית.

אזור מגורים ב': אזור זה נועד לבניית מגורים. מותרת הקמת 2 מבני מגורים.

מותר לכלול בכל חלקה מבני עזר כדלקמן: מחסן לציוד וחניה למכונית פרטית.

אזור חקלאי: נועד לגידולים חקלאיים ואסורה בו כל בניה, אלא בהתאם לתוספת ראשונה לחוק תכנון ובניה. תתאפשר גישה לשטח חקלאי ולטיפול בתשתיות ולחרום.

דרך קיימת: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום, הם שטחים של דרכים ציבוריות מאושרות, דרך מס' 1 בתכנית מס' 2731, ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גיטון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

זכות מעבר לציבור: מהווה גישה למגרשים המוצעים באזור מגורים א'.

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

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות נזר / מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי (במ"ר)						קוי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קוביות	סה"כ F	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמוי	אחורי	צדדי		
2	1	9	2	235	235	35	200	..	235	4	4	3	500	מגורים א'
-	2	9	2	470	2*235	2*35	2*200		2*235	4	4	3	1000	מגורים ב'

- * למעט מבנים קיימים
 - ** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 - *** גובה המבנים ימדד מהרצפה התחתונה של המבנה או מהקרקע הטבעית (הנמוך בין השניים) עד קודקוד הגג.
- בג שטוח הכולל מעקה ימדד באותו אופן.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות ארכיטקטוניות: רשימת תנאים לקבלת היתר בהתאם לדרישות של הועדה

המקומית.

ב. תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה ברשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח התחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

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

ואין לחפור מעל וברבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה

מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום

וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה: תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו על פי סעיף 143, תאושר על ידי הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות: השטחים של מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
4. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 - א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
 - ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
5. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסה המבנים המסומנים להריסה כתנאי להיתר בניה ו/או מימוש התכנית.
6. תנאים לביצוע התכנית: תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
7. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

הוראות הג"א

10. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 – מימוש התכנית

4.1 שלבי הביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

4.2 תקפות התכנית:

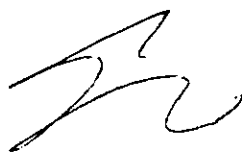
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עלית

יזם התכנית: נתן לוי, אסף לוי, שי לוי - עין העמק

מיכל אדר'י
אדריכלית
רשיון מס' 3575



עורך ומגיש התכנית: מ.מ.תכנון על ידי אדר'י מיכל ארנט

רמות מנשה 19245, טל': 04-9895789, פקס: 04-9592369.