

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

מועצה אזורית מגידו

מושב עין העמק

תכנית מפורטת מס' מק/יז/ 01/7078
 בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א' (א) 8,6,5,4,1
 תכנית מפורטת לחלוקת מגרשים במגרש 23, עין העמק
 שינוי לת.מ. ג' / 2731 ו - ג' / 7078, עין העמק

01/7078/מק/יז	הודעה על אישור תכנית מס'
	פורסמה בילקוט המפרסמים מכ'
	עמוד _____ מיום _____

ינואר 2005

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "יזרעאלים"
 הועדה דנה בבקשה מס' 01/7078/מק/יז
 בשיבתה מס' 4418
 והחליטה לאשר את התכנית.
 יוחי ברנר
 יו"ר הועדה
 מרצל גרין
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"	
הועדה דנה בבקשה מס'	מיום _____
בישיבתה מס'	_____
והחליטה להפקיד / לאשר התכנית	יוחי ברנר יו"ר הועדה
אד"ר ד"ר מיכל סופר מהנדסת הועדה	

הוראות התכנית

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא: מק/יז / 7078 / 1 תכנית מפורטת בסמכות הועדה

המקומית לחלוקת מגרשים במגרש 23, גוש 11742, עין העמק.

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' / 2731 ו- ג' / 7078.

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול, כמסומן בתשריט המצורף.

1.2 המקום:

מחוז הצפון מ.א. מגידו

מרחב תכנון: הועדה המקומית "יזרעאלים"

נפה: יזרעאל

הישוב: עין העמק

גוש: 11742, חלקה: 1 ח"ח, 87 חלק (דרך)

במגרשים 23, 24 (בחלקן) עפ' ת.מ. ג' / 2731

1.3 שטח התכנית:

4.455 דונם.

1.4 בעלי ענין:

• **מגיש התכנית:** מרדכי בן ששון, עמי בן ששון

עין העמק 19250 פ. 053-996174

□ **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, ת.ד. 580, נצרת עלית 17105

חוכר הקרקע: מורדכי בן ששון, עין העמק, דואר נע מגידו.

□ **העורך:** מ.מ.תכנון על ידי אדר' מיכל ארנט, קיבוץ רמות מנשה 19245

טל': 04-9895789 פקס 04-9895757.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות ג' / 2731 ו- ג' / 7078

במידה ותתגלה סתירה של תכנית זו עם התכניות הנ"ל, הוראות של תכנית זו תהינה עדיפות.

בכל הנושאים שלא שונו יחולו התשריטים ג' / 2731 ו- ג' / 7078.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון/הוראות התכנית 9 עמודים.

ב. תשריט בקנה מידה 1: 500.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
אוגוסט 03	הכנה
אוקטובר 03	עדכון 1
דצמבר 03	עדכון 2
ינואר 04	עדכון 3
מאי 04	עדכון 4
ינואר 05	עדכון 5

1.8 הגדרה ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק תכנון ובניה 1965.

1.9 באור סימני התשריט :

א. גבול התכנית - קו כחול

ב. אזור מגורים "ב" - צבע צהוב

ג. דרך קיימת - חום בהיר

ד. זכות מעבר לצמיתות - צהוב, פסים אדומים אלכסוניים

ה. מבנה להריסה - צבע צהוב כהה

ו. מסי דרך

קו בניין

רוחב הדרך

ז. קו מגרש - קו ירוק

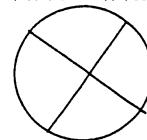
ח. גבול מגרש מוצע - קו שחור

ט. מספר מגרש עפי' ג 2731 - 23

י. מסי מגרש לביטול - 23

יא. מספר מגרש מוצע - א 23

יב. קווי בניין - קו אדום מקוטע



1.10 טבלת שטחים בתכנית הקיימת והמוצעת

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מכל השטח	שטח בדונם	% מכל השטח
זכות מעבר מגרש 24 / ב	0.114	3	0.114	3
מגורים "ב" מגרש 23	3.656	82	-	-
מגרש א23/	-	-	0.800	18
מגרש ב23/	-	-	1.337	30
מגרש ג23/	-	-	0.748	16.8
מגרש ד23/	-	-	0.588	13.2
מגרש ה23/	-	-	0.183	4
זכות מעבר דרך מ"ס 1	0.685	15	0.685	15
סה"כ שטח	4.455	100.00	4.455	100.00

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית

- ☐ הגשת תכנית מפורטת לחלוקה של מגרש 23 ל- 4 מגרשים בסמכות הרעדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) 1 – חלוקת מגרשים.
- ☐ שינוי בקווי בניין, בהתאם ל 62 א(א) 4 מ- 5 מ' ל- 4 מ' (קדמי ואחורי) או כפי שמופיע בתשריט.
- ☐ הוראות בענין עיצוב אדריכלי בהתאם ל 62 א(א) 5
- ☐ שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית אחת על פי 62 א(א) 6 מבלי להגדיל סה"כ שטח בנייה מותר.
- ☐ הגדלת מספר יחידות דיור על פי 62 א(א) 8 מ- 4 ל- 5 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- חלוקה ל-4 מגרשים
- יצירת מגרשים חדשים
- הסדרת הבניה הקיימת והמוצעת בענין קווי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח עיקרי ממוצע במ"ר (כולל הקיים)	מס' יח"ד	
א23/	250	1
ב23/	א' 250 ב' 120	2
ג23/	190	1
ד23/	190	1
סה"כ	1000	5

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 תכליות:

ע"פי תכניות תקפות: ג/ 2731, ג/ 7078.

בשטח ביעוד מגורים ב' עליו מסומן בקווים אלכסונים באדום תינתן זכות מעבר לציבור לצמיתות עבור מגרשים ג23/ ו- ד23/ , ברוחב 4 מ'.

3.2 חלוקה:

תכנית זו כוללת חלוקת מגרשים חדשים על פי פרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965 של המגרש 23 ומגרש 24 באישור מנהל מקרקעי ישראל.

החלוקה החדשה מתבצעת בהסכמת הבעלים: בעלי מגרש 23 ומגרש 24

3.3 עיצוב אדריכלי

א. מבני מגורים: בכל מגרש יוקם מבנה מגורים אחד, מלבד במגרש ב23/ יותרו בו 2 מבני מגורים, סה"כ מבני מגורים: 5.

ב. מבני שרות:

בנוסף לבית המגורים ניתן לבנות מבנה חניה ומחסן ביתי בנפרד בכל מגרש גודל מקסימלי למבנה חניה נפרד 25 מ"ר.

גודל מקסימלי למבנה מחסן ביתי נפרד: 7 מ"ר.

במגרשים ג23/ב, א23/א מבנה חניה ומבנה מחסן בתי יבנו בתחום קווי הבנין

במגרשים ג23/ג, ד23/ד תותר הקמת מבנה חניה ומבנה מחסן בתוך מרווחי הבניה בהסכמת שכן.

שטח מבני החניה ומחסן ביתי הוא מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה, במידה והם צמודים למבנה עיקרי יהיו תואמים לעיצוב וחומרים של המבנה.

ג. גובה מקסימלי של מבנה עיקרי: ראה טבלת זכויות והגבלות בניה.

ד. גובה מקסימלי של מבני שרות: 3 מ' כולל גג.

ה. גדרות בין המגרשים: לא יורשו גדרות בבניה קשה מעל 0.6 מ', תאושר גדר חיה או גדר קלה, אוורירית, בגובה מקסימלי 1.30 מ'.

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

מס' יח"ד סה"כ	צפיפות נטו/מס' יח"ד למגרש	שטח בניה מקסימלי (במ"ר)						קוי בנין **			שטחי המגרשי (במ"ר)	שם האזור (שימושיים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שטחים עיקריים	קדמי	אחורי	צדדי		
4	2 יח"ד למגרשים מעל 1000 מ" *	9 או 7.5	2	1100		100	סה"כ 1000	בהתאם להנחיות ת.מ. 7078			3656	מגורים ב' במצב מאושר
5					-		שטחי השרות (חניה ומחסן) הינם מתוך השטחים המותרים					מצב מוצע מגורים ב'
1	1	1 9 או 7.5	2	275	275	25	250	4	4	3	800	23 / א
2	2	1 9 או 7.5	2	395	395	25	370	4	4	3	1337	23 / ב
1	1	1 9 או 7.5	2	215	215	25	190	4	4	3	748	23 / ג
1	1	1 9 או 7.5	2	215	215	25	190	4	4	3	588	23 / ד
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183	23 / ה
5	-	-	-	1100		100	1000	-	-	-	3656	סה"כ מצב מוצע

1. גובה המבנים ימדד מהרצפה התחתונה של המבנה או מהקרקע הטבעית (הנמוך מבין השנים) עד קודקוד הגג. במקרה של גג שטוח 7.5 מ'.

בגג שטוח הכולל מעקה ימדד באותו אופן.

במגרש ב 23 / קיימים שני מבנים.

* 2 יח' בשני מבנים. מותר לחלק מגרש מקורי בתשריט חלוקה באישור ו. מקומית.

** קו בנין לבניה חדשה לחזית הכביש יהיה 5 מ'.

3.5 הוראות נוספות

- א. רשימת תנאים לקבלת היתר בהתאם לדרישות של הועדה המקומית, תכלול ביצוע זכות מעבר לציבור לצמיתות לפני איכלוס.
- יוסדר מקום בתוך מגרש ב/ 23 למתקני אשפה לשרותם של כל בעלי המגרשים האחרים ולשביעות רצון מהנדסת המועצה, כפי שמסומן בתשריט.
- תנאי לקבלת היתר היא הריסת המבנים או גדרות החודרים לתחום הדרך ולתחום זכות מעבר.
- לא ינתן היתר בניה למבנה אלא במרחק הגדול מ-3 מ' מקו הביוב. אין לבצע עבודות פיתוח ובנית גדרות, קירות תומכים במרחק קטן מ-2 מ' מציר קו הביוב.

ב. תשתיות:

- כללי: כל התשתיות שתבוצענה מיום אישור התכנית, תהיינה תת – קרקעית.
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 באישור מהנדס המועצה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לגבי קו ביוב העובר במגרשים ג23, ד23/ יוסכם עם מהנדסת המועצה המרחק המותר לבניה או לחלופין הסטת הקו. להסר ספק: אין לבנות על קו הביוב.
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 ובקירבת 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.
4. אשפה:
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיוסדר מקום בתחום מגרש 23 למתקני אשפה לשיירותם של כל בעלי המגרשים האחדים ולשביעות רצון מהנדסת המועצה.
 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה: תכנית זו כוללת חלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. הפקעות: השטחים של מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו 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. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. 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 ומהנדס המועצה האזורית. תנאי למתן היתר בניה : הגשת תרשים לצורכי רשום.

6. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. 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

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

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

פרק 4 – מימוש התכנית

4.1 הוצאות ביצוע :

הוצאות ביצוע תכנית זו חלות על היזם, כולל ביצוע תשתיות ציבוריות הנובעות מהתוכנית באישור מהנדסת המועצה האזורית.

4.2 שלבי הביצוע :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

4.3 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עלית
חוכר הקרקע : מורדכי בן ששון, עין העמק

יזם התכנית : מרדכי בן ששון, עמי בן ששון - עין העמק

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

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

מ י כ ל
א ד ר
ר ש י ון
מ ס
19245