

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"

### תחום שיפוט מוניציפלי: מ. אזורית עמק יזרעאל

#### פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

##### 1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/13645

שינויים נקודתיים לג/ב/מ 54

התכנית תחול על השטחים התחומים בקו כחול המצוין בתשריט המצורף.

##### 1.2 מקום התכנית:

התכנית תחול על השטחים התחומים בקו כחול המצוין בתשריט המצורף- בתחום מושב תל עדשים, הרחבה למגורים.

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס. 13645 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 11.10.04 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון
---

נ.צ. מרכזי
מס' גוש 16831
חלקות 1, 3, 19, 21 בחלקן 16832
חלקה 12, 13 בחלקה

הודעה על אישור תכנית מס. 13645 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5403 מיום 8-6-05
--

##### 1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הינו: 10.859 דונם

##### 1.4 מסמכי התכנית:

- תקנון בן 6 עמודים- מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:5000 ו- 1:1250 – מסמך מחייב
- נספח תחבורה בקני"מ 1:250 מסמך מנחה

##### 1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו באה לשנות את "ג/ב/מ/54"  
תכנית זו לא משנה תכנית מפורטת מס' יז/מק/06/54  
בכל יתר השטחים חלים היעודים של "ג/ב/מ/54"  
תכנית זו עדיפה על תכניות אחרות החלות בתחומה.

**1.6 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
8.2002	עדכון 1
12.2002	עדכון 2
11.2003	עדכון 3
3.2004	עדכון 4
11.2004	

**1.7 בעלי תפקידים/בעלי עניין בקרקע**

יוזם התכנית: מושב תל עדשים

ד.נ. זרעאל 19315 טל: 04-6522693

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

נצרת עלית ת.ד. 17105 580

העורך: אדרי' מיכל ארנט, מ.מ.תכנון

קיבוץ רמות מנשה, ד.נ.מגידו 19245

טל': 04-9895789, פקס: 04-9895757

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

פרוט הציון	ציון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול
מגורים ב'	שטח צבוע בתכלת
שרותים הנדסיים	אפור
ש.צ.פ.	ירוק
דרך מוצעת	אדום
דרך לביטול	פסים אדומים אלכסוניים
דרך קיימת	חום
אזור מגורים א'	כתום
שביל	פסים ירוקים
גבול מגרש	קו שחור
גבול מגרש לביטול	קו שחור מקוטע
קו חלקה	קו ירוק
קו גוש	קו ירוק עם משולשים
מספר מגרש	2302
מבנה להריסה	

### 1.10 טבלת שטחים בתכנית הקיימת והמוצעת

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
64	6.926	54	6.483	א מגורים "ב"
10.3	1.121	10	0.990	דרך
23	2.532	36	3.386	ש.צ.פ.
1.7	0.170	-	-	א. מתקנים
1	0.110	-	-	שביל
100	10.859	100	10.859	סה"כ

### פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

#### 2.1 מטרת התכנית:

לשנות חלקים לג/ב/מ/54 : תוספת 2 מגרשים חדשים וביטול מגרש מגורים קיים ב- ג/ב/מ/54, הרחבת דרך, ביטול דרך, הקטנת שצ"פ ושינוי יעוד של חלק מהשצ"פ למגורים.

#### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת שימושי קרקע
2. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע

#### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח' זיור חדשות	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר
2	2X200

### פרק 3 – הוראות התכנית:

#### 3.1 רשימת תכליות ושימושים:

כללי: לא ייתון היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, הכל עפ"י הוראות ג/ב/מ/54

**3.2 זכויות בניה:** זכויות בניה בכל אישור הכלול בתכנית זו יהיו על פי טבלת זכויות של

ג/ב/מ/ 54.

### **3.3 הוראות והנחיות נוספות:**

#### **א. תשתיות:**

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השתת בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
  - (1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 אויריים 1.5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 9.5 מ' כפי שמוגדר בג.ב.מ. 54.  
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 600 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 ובקרבת 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 תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפניו פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### **ב. הוראות כלליות:**

1. חלוקה: תוכנית זו כוללת ההוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו ע"פי סעיפים 188, 189, 190, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. כמו כן, השטחים בתחום 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 ואו 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 קווי 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 התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
7. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. תניה: 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.
9. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. כביש אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
11. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

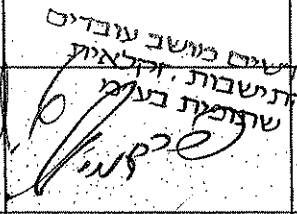
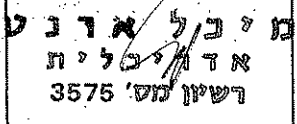
**פרק 4 – מימוש התוכנית**

4.1 שלבי ביצוע, ביצוע התכנית יהיה על פי דרישות הועדה המקומית בתאום עם היוזם.

**4.2 תקפות התכנית**

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

**פרק 5 – חתימות**

חתימות			
תאריך חתימה	חותמת	שם בעל התפקיד/בעל זכות בקרקע	סוג בעל התפקיד
		מנהל מקרקעי ישראל	בעל זכויות בקרקע
24.3.05	 <p>תל-עדשיים מושב עובדים להתיישבות זקלאית שדומת בע"מ</p>	מושב תל-עדשיים	יוזם התכנית
17.03.05	 <p>מיכל ארנט אדריכלית רשיון מס' 3575</p>	אדריכלית מיכל ארנט	עורך התכנית