

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית עמק יזרעאל

שם ישוב: "קיבוץ מזרע"

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית

תכנית ג/13812 המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/9562 "תוספת קומה והגדלת מספר חדרי המלון מ-120 ל-145 באזור התיירות מלונאות ונופש בקיבוץ מזרע".

1.2 מקום התוכנית

קיבוץ מזרע.

הודעה על אישור תכנית מס. <u>13812</u>
מורסמה בליקוט המרסומים מס. <u>5375</u>
מיום <u>3.3.05</u>

נ.צ. מרכזי	מזרח:	728/150	צפון:	227/500
מספר גוש 16801	חלקות	34	חלקי חלקות	31
(גוש ישן 16849)	(חלקה ישנה 27)		(חלקה חדשה)	

1.3 שטח התוכנית

שטח התכנית הוא 52.332 דונם (עפ"י מדידה ממוחשבת).

משרד הפנים מידות הצפון חוק התכנון והבניה תשנ"ה אישור תכנית מס. <u>13812</u> הודעה המוזזת לזיכרון תכנית יזרעאל פיוס <u>24.11.09</u> קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת טלפון: 04-6558211 ; פקס: 04-6558103
--

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל,

יזם התוכנית

קיבוץ מזרע, מיקוד 19312

טלפון: 04-6429705 ; פקס: 04-6421453

מגיש התוכנית

קיבוץ מזרע, מיקוד 19312

טלפון: 04-6429705 ; פקס: 04-6421453

עורך התוכנית

אדריכל רפי כרמי, מס' רשיון 39676

רח' ליטניס 8, חיפה, מיקוד 34337

טלפון: 04-8251292 ; פקס: 04-8344862

1.5 יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות: ג/9562 המאושרת, ג/5193 המאושרת ולמשי"צ 2 המאושרת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית

תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

תאריך	
דצמבר 2002	הכנה
מאי 2004	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

ללא שינוי מתכנית ג/9562.

1.10 טבלת שטחים

ללא שינוי מתכנית ג/9562.

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התוכנית**

- א. תוספת קומה לאזור התיירות מלונאות ונופש כך שסה"כ מספר חדרי המלון יגדל מ-120 ל-145 וזאת ללא שינוי הגובה המירבי המותר.
ב. הגדלת זכויות הבניה מ-40% ל-46%.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת זכויות והגבלות בניה לאזור התיירות מלונאות ונופש (ללא שינוי הזכויות וההגבלות בשאר האזורים המופיעים בתכנית ג/9562).

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מס' חדרי מלון
תיירות מלונאות ונופש	7,507	145

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

ללא שינוי מתכנית ג/9562.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' חדרי מלון	גובה בניה** מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי	שטחי	שטחים	מתחת	מעל	קדמי	אחורי	צדדי	לכביש (עורפלי)			
145	15	3	46%	25%	10%	36%	---	46%	25	5	5	20,852	אזור תירות מלונאות ונופש		
			9,592 (מ"ר)	5,213 (מ"ר)	2,085 (מ"ר)	7,507 (מ"ר)	---	9,592 (מ"ר)							

* זכויות והגבלות הבניה מתייחסות רק לאזור תירות, מלונאות ונופש, בשאר האזורים אין שינוי מתכנית ג/9562.

** הגובה נמדד ממפלס הכניסה למלון הקיים (95.40 = ±).

*** המדידה לקו הבנין הקדמי הינה מגבול הדרך.

מבני החניות/ חניות יהיו בתוך תחומי קו הבנין המאושרים בתכנית ג/9562

א. הוראות והנחיות נוספות1. תכנית בינוי

תכנית הבינוי הינה תכנית מנחה בלבד לצורך קבלת היתר הבניה. שינוי בצורת וגודל המבנים בתנאי שלא יסטו מהמירווחים וישארו בתחומי קווי הבנין - לא יהוו סטייה מתכנית הבינוי.

2. עיצוב ארכיטקטוני

- א. חזיתות הבניינים ואופיים ישמרו על הסגנון האדריכלי של המלון הקיים.
- ב. השילוט יהווה חלק מחזית המבנים ומיקומו יצוין בבקשות להיתר.
- ג. לא תותר הרכבת מזגנים, צנרות וכדומה בקירות החיצוניים של המבנים.
- ד. עיצוב שטחי הגגות יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים באופן שימנע הפיכת הגג למפגע חזותי.

3. עיצוב נופי ופיתוח המגרש

עבודות הפיתוח ישתלבו בפיתוח המלון הקיים ויהיו המשכיות לו.

4. איכות הסביבה

- א. כל התנאים בנושא איכות הסביבה הקיימים בתכנית ג/9562 תקפים גם בתכנית זו.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה למבנים הנמצאים בחלק הדרומי של אזור המלונאות יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית של הפרעות צפויים מאתר המלונאות כלפי מבנה המגורים ובניית קיר הפרדה בגובה 2.5 מ' לפחות.
- ג. ינתן תאור מפורט של מתקנים הנדסיים, שטחים לתפעול המבנים וחדרי מכונות לסוגיהם השונים.
- ד. יותר שימוש במקורות אנרגיה שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. תמנע פליטת גזים וריחות מכל מקור שהוא.

ב. תשתיות1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח 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 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 מטר.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מטר.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מטר.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מטר.

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.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים 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 לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר המוסדר.

הוראות כלליות

ג.

1. הפקעות
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
2. מבנים קיימים
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנה המלון הקיים תחול ההוראה הבאה:
על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים או לפי קווי הבנין הקבועים בהוראות תוכנית זו.
3. 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.
4. היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. תקני משרד התיירות
התוספת למלון תהיה כפופה לתקני משרד התיירות.
6. חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. הוראות הג"א
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
8. כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. 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 שלב ביצוע**

במידה ותבוצע בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב כולל הבטחת השלמת דרכי הגישה לכל מבנה לפני אכלוסו והבטחת ביצוע כל התשתית הדרושה לשלב הביצוע המבוקש.

4.2 תקפות התוכנית

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

פרק 5 - חתימות

מינהל מקרקעי ישראל,
קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עלית
טלפון: 04-6558211; פקס: 04-6558103

בעל הקרקע

קיבוץ מזרע

קיבוץ מזרע, מיקוד 19312
טלפון: 04-6429705; פקס: 04-6421453

יזם התוכנית

קיבוץ מזרע

קיבוץ מזרע, מיקוד 19312
טלפון: 04-6429705; פקס: 04-6421453

מגיש התוכנית

רפי כרמי, אדריכל
מס' רשיון: 39676

אדריכל רפי כרמי, מס' רשיון 39676
רח' ליטניס 8, חיפה, מיקוד 34337
טלפון: 04-8251292; פקס: 04-8344862

עורך התוכנית