

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל

פרק 1: זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 7653
 שינוי יעוד מחקלאות למבני ציבור - משטרת נהלל

1.2 מקום התוכנית:

עמק יזרעאל המערבי, מצפון לכביש 75, כ- 700 מ' ממזרח לצומת בית שערים.
 נ.צ. מרכזי - מזרח 167920, צפון 234180.

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17499	94	118
17479		64, 61, 56, 54, 52, 45, 43

1.3 שטח התוכנית:

12.3 דונם

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 7653 ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 29/12/05 לאשר את התכנית
~~ברצל גדי~~
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 7653 ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5477
 מיום 29/12/05

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית
טלפון 04-6558211
פקס 04-6560521

יזם התוכנית:
המועצה האזורית עמק יזרעאל
ת.ד. 90000 עפולה
טלפון 04-6520006
פקס 04-6520145

מגיש התוכנית:
המועצה האזורית עמק יזרעאל

עורך התוכנית:
חנן עפרון, אדריכל רשוי 36786
יערה 37 תמרת
טלפון 04-9534273 052-2417486
פקס 04-6041517

1.5 יחס לתוכניות אחרות:
תוכנית זו מתואמת עם תוכנית ג12016.

1.6 מסמכי התוכנית:
א. תקנון בן 11 עמודים
ב. תשריט הכולל תוכניות מצב קיים ומצב מוצע - מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	שלב
7.4.1991	תוכנית ראשונה לדיון .
10.11.1991	החלטת הועדה המקומית להמליץ על הפקדה .
16.4.1994	תוכנית מעודכנת לולק"ח ולועדה המחוזית .
13.10.1994	פרסום להפקדה בילקוט פרסומים 4252 ובעתונות .
15.2.1995	החלטת ועדה מחוזית למתן תוקף בתנאים .
10.5.1995	תוכנית מעודכנת למתן תוקף לוועדה המחוזית .
4.7.2004	תוכנית מעודכנת למתן תוקף לוועדה המחוזית .
28.12.2004	תוכנית מעודכנת למתן תוקף, מתוקנת לפי החלטת ישיבת מתאר מ - 10.11.04 .
19.5.2005	תוכנית מעודכנת למתן תוקף, מתוקנת לפי החלטת ישיבת מתאר מ - 6.4.05 .
25.9.2005	תוכנית מעודכנת למתן תוקף, מתוקנת לפי הנחיות לשכת התכנון.

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעות כל המונחים וההגדרות הנזכרים בתוכנית זו תהיה כמשמעותם בחוקי התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

סימון בתשריט	יעוד השטח או הסימון
<p>קו כחול רצוף קו כחול מקווקו צבע חום צבע אדום פסים אדומים באלכסון צבע חום מותחם חום כהה פסים ירוקים באלכסון צבע כתום עם פסים ירוקים באלכסון צבע אפור בהיר צבע אפור כהה צבע אפור עם פסים סגולים באלכסון צבע ירוק עם פסים אדומים דקים באלכסון צבע ירוק מותחם בירוק כהה צבע כחול ספרות מוקפות בעיגול קו ירוק כהה דק קו שחור דק עם זגלים משולשים מצידיו מספר ברבע העליון של עיגול מספרים ברבעים הצידיים של עיגול מספר ברבע התחתון של עיגול קו מרוסק ומנוקד לסירוגין</p>	<p>גבול התוכנית גבול תוכנית מאושרת דרך קיימת דרך מוצעת דרך לביטול מבני ציבור שטח חקלאי שטח חקלאי מיוחד דרך חקלאית אזור מסחרי אזור מסחר ותעשייה שטח לטיפול נופי שטח פרטי פתוח רצועה מוכרזת לנחל מספר חלקה גבול חלקה גבול גוש מספר דרך קוי בנין רוחב דרך קו חשמל עילי</p>

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	
15.58%	1.916	26.75%	3.291	דרך קיימת
21.17%	2.604	-	-	דרך מוצעת
63.25%	7.780	-	-	מבני ציבור
-	-	73.25%	9.009	שטח חקלאי
100.00%	12.300	100.00%	12.300	סה"כ שטח

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד השטח מחקלאות לשטח למבני ציבור ובכך מתן לגליזציה ליעודו בפועל מאז שנות השלושים של המאה העשרים, תוך שימור רוח האתר כמתחם מורשת, שבליבו מבנה משטרה היסטורי ורב ערך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי היעוד הקיים של השטח מחקלאות לשטח למבני ציבור.
- ב. שימור האתר במהותו המקורית כמתחם משטרה מימי המנדט הבריטי.
- ג. כל עבודות הבניה בשטח יהיו לצורך שימור ושחזור מבנים היסטוריים ולתחזוקתם.
- ד. קביעת תוואי לכביש גישה לאתר כהמשך לכביש המתוכנן בתכנית המפורטת לאזורי מסחר, מלאכה ושירותי דרך של מנשיה זבדה מס' 7242 המאושרת.

משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח		יעוד הקרקע	
מותר:	קיים:	שטח למבני ציבור:	
(ניתן להוסיף 50 מ"ר)	513 מ"ר	463 מ"ר	א. תחנת המשטרה
(ניתן להוסיף 200 מ"ר)	550 מ"ר	350 מ"ר	ב. מבנים מחוץ לחצר המשטרה
	1063 מ"ר	813 מ"ר	סה"כ

פרק 3 - הוראות התוכנית.

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא תשמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור למבני ציבור:

השימושים המותרים באזור למבני ציבור הינם:

- א. מפעל הנצחה לנוטרות העברית.
- ב. מוזיאון ותצוגה.
- ג. מזנון.
- ד. שירותים סניטריים.
- ה. מחסנים.
- ו. אולם הרצאות.
- ז. אנדרטאות.
- ח. מינהל ומשרדים.
- ט. מקלטים ציבוריים.
- י. שטחי בילוי.
- י"א. שבילים, נטיעות, גינון.
- י"ב. מבני עזר לשימושים הנ"ל.
- י"ג. מגרשי חניה לפי תקן חניה ותקנות התכנון והבניה,
(התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983 ועידכוניהם מעת לעת).
- י"ד. תחנת משטרה.

תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בינוי מאושרת ע"י ועדה מקומית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

מס. יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות מס. יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי מק"ט		אחוזי בניה \ שטח בניה מקסימלי [במ"ר]						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי [במ"ר]	שם האזור [שימוש עיקרי]
		מס. קומות	במטר	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
-	-	2	9	1063	1063	100	963	0	1063	5	5	3	7,777 מ'	אזור למבני ציבור
											או כפי שקיים בשטח			

כל תוספת בניה במבנים לשימור תאושר ע"י המועצה לשימור אתרים!

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:
כל מבנה חייב להלום את האופי האדריכלי והעיצוב הסביבתי במתחם,
תוך בחינת יחסי גומלין עם שימושים קיימים ומבנים קיימים, הכל באישור
הועדה המקומית ובהתאם לעקרונות ונוהלים בתכנון ובשימור של המועצה
לשימור אתרים ובאישורה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוח:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המקומית 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 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו [עם שדות עד 300 מ'] 11.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו [עם שדות עד 500 מ'] 25.0 מ'

הערה:

- במידה ובאזור הבניה ישנם קוי 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' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי 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 מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו אינה כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים.
- 1.2 התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190, 189, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

במידה והשטח המופקע הינו בתחום מקרקעי ישראל: 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 שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות:
במידה ויש בשטח עתיקות, לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית 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.

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:
תוכנית זו אינה קובעת שלביות לביצוע.

4.2 תקפות התוכנית:
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 9 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין לנו התנגדות ארכיווית להחזרת הדוא"ר אשר נכנס והוא אמור להישלח עם
רשימת המענקים הנכונים.
חתימתו הינה הארכיווית בלבד, אין בה שום חשיבות בה נכנס
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בטקסט המסמך. גם יחד לא
הוכחה השטח המצוי במעט המסמך והוא אמור להישלח עם הדוא"ר באה
בניכוס התכנית עם בעל המסמך המצוי בו. כל המידע המצוי בו
לשם המענקים והוא אמור להישלח עם הדוא"ר באה
לעיון רישור מסמך המענק. בעל המסמך אמור להישלח עם הדוא"ר באה
בגין השטח המצוי במעט המסמך. המידע המצוי בו אמור להישלח עם הדוא"ר באה
הודעה מקינה והמסמך המצוי בו אמור להישלח עם הדוא"ר באה
הפרתו ע"י מי שהיה מחויב על ידי זכויות בלתי חוקיות. הוא על
כל זכות אחרת. הודעה לנו יחד המסמך המצוי בו אמור להישלח עם הדוא"ר באה
חתימתו נחתם אך ורק על ידי בעל המסמך.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

ת.ד. 580 נצרת עילית

מינהל מקרקעי ישראל
נצרת עילית

תאריך: 16/08/05

יזם התוכנית: המועצה האזורית עמק יזרעאל ת.ד. 90000 עפולה

מועצה אזורית
עמק יזרעאל

מגיש התוכנית: המועצה האזורית עמק יזרעאל ת.ד. 90000 עפולה

מועצה אזורית
עמק יזרעאל

יערה 37 תמרת 23840

עורך התוכנית: חנן עפרון אדריכל

חנן עפרון אדריכל
רש"מ מס' 36786
יורח 37 תמרת 04-6442724