

**מחוז הצפון**

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**

**מרחב תכנון מקומי 'יזרעאלים'**

**תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז מגידו**

**תכנית מפורטת מס' מק/יז/01/7562**

**החלפת שטחי מבני משק ומגורים בשטחים חקלאיים**

**שינוי לג/4889, ג/7562, ג/9106**

**תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א א (1) (2) (4) (5) (7)**

**יזום התכנית קיבוץ רמת השופט**

**עורך התכנית אדריכל ערן מבל, רח' קק"ל 4, ק.טבעון, טל': 9835146-04**

**יולי 2006**

## מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

תחום שיפוט מוניצפלי: מוא"ז מגידו

נפה: יזרעאל

### פרק א' - התכנית

#### 1. שם וחלות התכנית

תכנית מפורטת מק/ז/01/7562 – החלפת שטחי מבני משק ומגורים בשטחים חקלאיים בקיבוץ רמת השופט.

התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (1) (2) (4) (5) (7).

#### 2. מסמכי התכנית

הוראות התכנית – 9 עמודים.  
תשריט בקנ"מ 1:2,500.

#### 3. מיקום

קיבוץ רמת השופט.

#### 4. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שנוי לתכנית ג/4889, ג/9106, ג/7562 - רק בנושאים שצויינו במפורש כשינוי, בנושאים אחרים יגברו התכניות המאושרות.

#### 5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלקה	חלקות שלמות
12341		3-14
12342		4,6,7,9
12343		13-14
11422		10

שטח התכנית כ-188.88 דונם (מדוד גראפית)

## 6. היוזם

קבוץ רמת השופט, מוא"ז מגידו 19238, טל': 04-9898223-04, פקס: 04-9898134.

## 7. עורך התכנית

אדר' ערן מבל ' ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים'- רח' קק"ל 4, ק.טבעון.  
טל' 04-9835146 פקס 04-9833704

## 8. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל בהחכרה לקיבוץ רמת השופט  
מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון, קרית הממשלה נצרת - עלית טל':  
04-6558211

## 9. תאריך הכנת התכנית

תאריך	
יולי 2004	הכנה
אפריל 2005	עדכון
יוני 2005	עדכון
ספט' 2005	עדכון
ינואר 2006	עדכון
יולי 2006	עדכון

## 10. באור סימני התשריט:

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:  
גבול התכנית  
גבול תכנית מאושרת  
אזור חקלאי  
מגורי חברים ומבנים קהילתיים  
שטח למבני משק  
שטח פרטי פתוח  
שטח ציבורי פתוח  
שטח לבניני ציבור  
שמורת טבע ע"פ ג/9220

קו כחול עבה רציף  
קו תכלת מקוטע  
שטח צבוע פסים ירוק לבן  
שטח צבוע צהוב  
שטח חום מתוחם בירוק  
שטח צבוע ירוק בהיר מתוחם בירוק  
שטח צבוע ירוק  
שטח צבוע חום בהיר מתוחם בחום כהה  
שטח מקווקו במשבצות ירוק לבן

שטח צבוע לבן משובץ בירוק	אזור מוצע לשימור קרקע, מים, חי וצומח משולב בחקלאות עפ"י תכנית פארק מנשה המופקדת ג/12635
שטח צבוע תכלת	תוואי נחל
שטח צבוע ירוק מתוחם בחום	שטח ספורט
שטח צבוע בסגול	אזור תעשייה
שטח צבוע חום	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת/הרחבת דרך
שטח חום צבוע אלכסונים בלבן	חניה קיימת או מאושרת
שטח צבוע פסים תכלת אפור	מתקנים הנדסיים
שטח צבוע צהוב משובץ בירוק	בית עלמין
שטח מקווקו בקו שחור מרוסק	תחום אתר עתיקות
שטח מקווקו בצהוב	מבנה להריסה
קו ירוק עם מספר בתוכו	גבול ומספר חלקה רשומה
קו עם משולשים שחורים	גבול גוש
קו כחול רציף	ציר מנהרת מנשה א'
קו סגול רציף	רצועת מגן הידרולוגית
אות עברית (א-ז) בתוך ריבוע	מס' מתחם
מס' ברביע עליון בעיגול בדרך	מספר דרך
מס' ברביע צדדי בעגול בדרך	מרווח בניה מינימלי
מס' ברביע תחתון בעגול	רוחב זכות דרך

### 11. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח (ד')	שטח (%)	שטח (ד')	
37.81	71.42	40.03	75.6	אזור חקלאי
9.37	17.7	9.37	17.69	מגורי חברים ומבנים קהילתיים
35.74	67.5	35.73	67.49	שטח למבני משק
0.51	0.96	0.51	0.96	שטח פרטי פתוח
14.08	26.6	14.37	27.14	דרך קיימת או מאושרת
2.49	4.7			דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
100%	188.88	100%	188.88	סה"כ

## 12. מטרות התכנית

- (א) לאחד אזורי משק
- (ב) לאפשר פיתוח צמוד דופן ברציפות לישוב הקיים
- (ג) הרחבת דרך בתוואי מאושר.
- (ד) לאפשר ניצול שטחי מגורים בעקבות מגבלות בניה של המוביל הארצי.
- (ה) לשנות קווי בנין מ-6 מ' קו בנין אחורי וצדדי עפ"י ג/7562 ל-5 מ' אחורי ו-4 מ' צדדי.
- (ו) לשנות מספר הקומות מ-3 עפ"י ג/7562 ל-2 קומות
- (ז) להגדיר גודל מגרש מינימאלי באזור מגורים ומבני ציבור על פי ג/7562 ל-300 מ"ר.

## 13. עיקרי התכנית

- (א) איחוד וחלוקה של מגרשים לצורך החלפת מיקום שימושי קרקע בין מבני משק, מגורים ושטחים חקלאיים באופן סימטרי, תוך שמירה על זכויות הבניה הקיימות, ומבלי שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, על פי סעיף 62 א' (א) 1.
- (ב) הרחבת דרך מאושרת ע"פ ג/7562 מ-12 מ' ל-20 מ', על פי סעיף 62 א' (א) 2.
- (ג) שינוי בקווי בנין על-פי סעיף 62 א' (א) 4.
- (ד) שינוי במספר קומות על-פי סעיף 62 א' (א) 5.
- (ה) הגדלת גודל מגרש מינימאלי לפי סעיף 62 א' (א) 7.

## 14. הוראות בניה

### אזורי מגורים

הוראות לאזורי מגורים יהיו על פי תכנית מאושרת ג/7562 ותכנית ג/9106, למעט השינויים המפורטים בסעיף 13 ד' וה'.

## מבני משק

הוראות לאזורי מבני משק יהיו על פי תכנית מאושרת ג/7562, ג/4889 וג/9106.

15.

א. זכויות בניה במצב קיים \*

שטח	זכויות בניה ע"פ תכניות מאושרות				יעוד	תכנית החלה על השטח	מתחם
	מרווחי בניה	גובה	אחוזי בניה עיקרי + שרות	גודל מגרש מיני'			
12.88	לא מוקנות זכויות מתוקף התכנית				מבני משק	ג/4889	א
5.08	לפי תכנית בינוי	10 מ' 3 קומות	50%	לפי ג/7562	מבני משק	ג/7562	ב
44.75	לפי תכנית בינוי	"	50%	לפי ג/7562	מבני משק	ג/7562	ג
9.79	6 מ' אחורי וצדדי	"	15%	לפי ג/7562	מגורים ומבני ציבור	ג/7562	ד
0.58	6 מ' אחורי וצדדי	"	15%	לפי ג/7562	מגורים ומבני ציבור	ג/7562	ה
0.16	6 מ' אחורי וצדדי	"	15%	לפי ג/7562	מגורים ומבני ציבור	ג/7562	ו
5.35	5 מ' קדמי אחורי וצדדי	מכס' 7 מ' לגג שטוח ו-8.5 לגג משופע, 3 קומות	30%	300 מ'	מגורים א'	ג/9106	ז

\* הרשום בטבלה זו לידיעה בלבד, ההוראות הקובעות בגוף התכניות המאושרות.

ב. זכויות בניה במצב מוצע \*

שטח בדונם	זכויות				סימון המתחם במצב מוצע	יעוד	שטח בדונם	סימון המתחם במצב קיים
	מרווחי בניה	גובה	אחוזי בניה	גודל מגרש מינימאלי				
12.88	ללא שינוי				א-1	מבני משק	12.88	א
5.08	ללא שינוי				ב-1	מבני משק	5.08	ב
12.87 26.77 5.11	ללא שינוי				ג-1 ג-2 ג-3	מבני משק	44.75	ג
0.18 9.61	5 מ' אחורי ו-4 מ' צדדי, היתר ללא שינוי	מכס' 2 קומות	ללא שינוי	300 מ"ר	ד-1 ד-2	מגורים ומבני ציבור	9.79	ד
0.58	5 מ' אחורי ו-4 מ' צדדי, היתר ללא שינוי	מכס' 2 קומות	ללא שינוי	300 מ"ר	ה-1	מגורים ומבני ציבור	0.58	ה
0.16	5 מ' אחורי ו-4 מ' צדדי, היתר ללא שינוי	מכס' 2 קומות	ללא שינוי	300 מ"ר	ו-1	מגורים ומבני ציבור	0.16	ו
0.83 4.52	5 מ' אחורי ו-4 מ' צדדי	מכס' 7 מ' לגג שטוח ו-8.5 לגג משופע, 3 קומות	ללא שינוי	300 מ'	ז-1 ז-2	מגורים א'	5.35	ז

\* על כל מה שלא צויין כשינוי מפורט מתכנית מאושרת, יחולו הוראות תכניות מאושרות שקדמו לתכנית זו.

16 הוראות כלליות

16.1 הפקעות

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

## **16.2 תנאי למתן היתר בנייה**

תנאי להיתר בנייה באזור המגורים המסומן באותיות ד/2 וז/2 הינו הכנת תכנית בינוי, בשטח המצוי בחפיפה לשטחי פארק מנשה, אשר תתייחס לרגישות השטח ולעיצוב קו המגע בין שטח הבינוי המוצע לשטח הפתוח.

## **16.3 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.

## **16.4 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## **16.5 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ הוראות תקנות התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה – התשמ"ג 1983, או ע"פ התקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

## **16.6 הוצאות ביצוע**

כל הוצאות התכנית, לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן תוקף לתכנית.

## **16.7 תקפות התכנית**

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

## חתימות

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

עורך התכנית:

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1966  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"יזרעאלים"

הועדה דנה בבקשה מס' \_\_\_\_\_

בישיבתה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

החליטה להפקיד/לאשר התכנית

דוד בריל  
ד"ר הועדה

אוריאל דיר מיכל סוזן  
מתנדבת הועדה

9/16/6

cei/aur

דוד בריל  
יו"ר ועדה מקומית  
יזרעאלים

ש"ד תכניה מס' \_\_\_\_\_  
מורכבת בילקוט המפרסמים מס' 5578  
עמוד 4996 מיום 12.9.06