

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאליים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל

מושב בית שערים

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר: ג/15139 שינוי לתכנית מפורטת מספר ג/6822. שינוי חלק מנחלה להגדלת אזור מגורים, ומתן אפשרות להקמת 4 יחידות אירוח.

1.2 מקום התוכנית:

בית שערים- חלק מחלקה 40, נחלה מס. 57 (חלק), מגרש 2057 חלק ממגרש 3057.

נ.צ. מרכזי		מזרח: 733.300		צפון: 217.250	
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	מס. נחלה	מס. מגרש	
11248 (חלק)		40 (חלק)	57 (חלק)	3057 (חלק), 2057	
11249 (חלק)		6 (חלק)			

1.3 שטח התוכנית:

3.13 דונם
ע"פ מדידה גראפית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י. בנייני הממשלה, נצרת עילית טל. 04/6558262 פקס. 04/6560521

יום התוכנית: איילי יהודה וורד. מושב בית שערים טל. 04/9833175 פקס. 04/9833175

עורך התוכנית: רום - תכנון, שרה רום - אדריכלית גילון, ד.ג. משגב 20103

טל. 04/9887778 פקס. 04/9882814
רשיון מס. 28391

15139	זרועה על אישור תכנית מס' 15139
5640	ירושמה ניקוס הפרסומים מס' 5640
13.3.07	יום 13.3.07

משרד הפנים מחוז הצפון
הוסף לתכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15139
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.6.07 לאשר את התכנית
הוציא גדזי
יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6822 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקניימ 1:500 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
21.7.04	הכנה
25.11.04	עידכון 1
19.5.05	עידכון 2
28.6.05	עידכון 3
7.7.05	עידכון 4
26.2.06	עידכון 5
10.12.06	עידכון 6

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

טבלת יעודים:

יעוד קרקע	סימון בתשריט
1. אזור חקלאי	פסים אלכסוניים ירוק-לבן לסירוגין
2. אזור מגורים א	שטח צבוע כתום
3. אזור מגורים ב'	שטח צבוע בכחול בהיר
4. שטח לבנייני ציבור	שטח צבוע חום בהיר מותחם בחום כהה
5. דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר

סימנים:

1. גבול תכנית קו כחול מלא
2. גבול תכנית מאושרת קו כחול מרוסק
3. גבול ומס. חלקה קו ירוק מלא + מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
4. מס. נחלה מספר שחור בתוך מלבן כחול כהה
5. מס. מגרש ארעי מספר אדום תחום באליפסה אדומה
6. גבול ומספר גוש קו אדום עם משולשים אדומים עליו + כיתוב ומספר באדום
7. מספר דרך רבע העליון של הרוזטה
8. קו בניין מספר ברבעים הצדדיים של הרוזטה
9. רוחב דרך רבע התחתון של הרוזטה
10. מבנה קיים להריסה תחום בקו אדום מלא עם קו אלכסוני אדום בתוכו.
11. שטח אפיק נחל קוקו כחול תחום בקו שחור דק

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד שטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
18.21	0.57	43.77	1.37	אזור חקלאי
79.87	2.50	54.31	1.70	אזור מגורים א'
1.92	0.06	1.92	0.06	דרך קיימת מאושרת
100	3.13	100	3.13	סה"כ:

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- הגדלת אזור המגורים עד 2.5 דונם
- מתן אפשרות הקמה של 4 יחידות אירוח בתחום אזור המגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- מתן אפשרות להקמת 4 יחידות אירוח בשטח כולל של עד 160 מ"ר
- קביעת הוראות בניה : צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד המבנה	יעוד הקרקע
בהתאם לג/6822	בהתאם לג/6822	מגורים	מגורים א
4 יחידות אירוח	160	יחידות אירוח	
בהתאם לג/6822	בהתאם לג/6822		אזור חקלאי

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 אזור מגורים א':

- א. ישמש לבניית מבני מגורים, חניה, מבני עזר ביתיים, ויחידות אירוח.
- ב. יותר להקים 4 יחידות אירוח בצמוד למגורים או ביחידות נפרדות מיחידות המגורים במגרש.
- ג. הגישה והחנייה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד. פתרון החנייה יהיה תנאי לקבלת היתר בנייה.
- ד. הקמת יחידות האירוח מותנה באישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית, למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
- ה. תכנון יחידות האירוח יהיה כפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ו. מרווחי בנייה בין יחידות האירוח לבין מבני משק פעילים יהיה על פי הנחיות משרד החקלאות.
- ז. מרווחי בנייה בין יחידות האירוח לבין עצמן יהיו ללא הגבלה, ולפי תכנית בינוי שתהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה.
- ח. ניתן לאפשר שימוש בחלק מהשטח המיועד ליחידות האירוח או ממבני העזר המותרים בתחום במגורים לצורך עיסוק במקצועות חופשיים (לא כתוספת שטחים אלא במקומם). זאת בתנאי שאינם פוגעים באיכות הסביבה ובמסגרת המבנה בלבד ולא שימושים מחוצה לו. לא יינתן היתר בנייה למקצועות החופשיים אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור משרד איכות הסביבה בדבר שילוב בין הפונקציות השונות.

3.1.2 אזור חקלאי:

בתחום הנחלה, לפי תכנית ג- 6822

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

א-1 הנחיות אדריכליות:

- גמר קירות חוץ: יש לציין חומרי גמר בבקשה להיתר הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ומאיכות גבוהה, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

א-2 הנחיות איכות הסביבה:

- כללי: לא יותרו פעילויות הגורמות או העולות לגרום למפגעים סביבתיים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
- עודפי חפירה: יונחו רק בתחומי המגרש.
- עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ב. - תשתיות:

1. 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.

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 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 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 יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה

- 1.1.ג תכנית זו כוללת הוראות חלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 2.1.ג התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות
- 3.1.ג חלוקה חדשה ע"פ הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. רישום:

תוך שנה 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.

3. 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:

3-א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

3-ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה:

4-א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייחרס כתנאי

להוצאת היתר בנייה ואו מימוש התכנית בתחום המגרש.

4-ב. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט

להריסה

5. הפקעות לצרכי ציבור:

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

5-ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6. 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.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

