

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

### מועצה אזורית מגידו

נפה: יזרעאל

מושב עין העמק

משרד הפנים  
מחוז הצפון - נצרת עילית  
11-07-2007  
בתקבל

תכנית מפורטת מס' ג/14463

פיצול נחלה בעין העמק

במגרש 8, חלקה 1, גוש 11742

המהווה שינוי לת.מ. מס' ג/2731 ו-ג/7078, עין העמק

סה"כ קיבולת יח"ד - 6

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הפקדת תכנית מס' 14463  
הועדה המוועדת לתכנון ובניה החליטה  
ביום 8.9.04 להפקיד את התכנית  
לפי צו ג' 11  
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים  
מחוז הצפון - נצרת עילית  
12-09-2006  
תיק מס'

יוני 2006

הודעה על הפקדת תכנית מס' 14463  
פורסמה בלקט הפרסומים מס'  
מיום

הודעה על אישור תכנית מס' 14463  
פורסמה בלקט הפרסומים מס' 11.9.04  
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 14463  
הועדה המוועדת לתכנון ובניה החליטה  
ביום 30.5.04 לאשר את התכנית  
לפי צו ג' 11  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

## הוראות התכנית

### פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

#### 1.1 שם התכנית:

פיצול נחלה בעין העמק.  
שינוי לת. מפורטת מסי ג/ 2731 ו- ג/ 7078 במושב עין העמק, נחלה מסי 8.

#### 1.2 מקום התכנית:

נ.צ. מרכזי : צפון : 207900, מזרח : 726375.  
גוש 11742 חלקה 1 (חלק), מגרש 8

#### 1.3 שטח התכנית:

6.250 דונם עפ"י תכנית מדידה.

#### 1.4 בעלי ענין:

היוזם: יוסף יעקב ויצחק יעקב, עין העמק 19250, ד.נ. מגידו  
טל' נייד: 050-5719379  
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עלית 17105, ת.ד 580.  
העורך: מ.מ.תכנון על ידי מיכל ארנט, קיבוץ רמות מנשה 19245  
טל': 04-9895789 פקס 04-9895727.

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מקומית המאושרת מסי ג/ 2731- ותכנית מסי ג/ 7078 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

#### 1.6 מטמכי התכנית:

א. תקנון/הוראות התכנית 9 עמודים.  
ב. תשריט בקנה מידה 1:500.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	
4.2003	הכנה
11.2003	עדכון
01.2005	עדכון
06.2005	עדכון
10.2005	עדכון
06.2006	עדכון

**1.8 הגדרה ומונחים:**

משמעותם של המנחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק תכנון ובניה.

**1.9 באור סימני התשריט :**

א. גבול התכנית - קו כחול

ב. אזור מגורים "ב" - צבע צהוב

ג. אזור מגורים "א" - צבע כתום

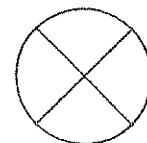
ד. דרך קיימת - צבע חום בהיר

ה. דרך מוצעת - צבע אדום

ו. אזור חקלאי - פסים ירוקים

ז. שצ"פ - ירוק

ח. מסי דרך ←



קו בניין

← רוחב הדרך

ט. קו מגרש מוצע - שחור

י. מסי מגרש - 8 שחור

י"א. קו ביוב - שחור מקוטע

י"ב. קו בנין - אדום מקוטע

י"ג. מבנה חריג - מ.חריג

1.10 טבלת שטחים בתכנית הקליטת המוצעת

מוצב מוצע		מוצב קיים		יעוד
% מכל השטח	שטח בדונם	% מכל השטח	שטח בדונם	
68	4.268	96	6.990	מגורים י"ב"
16	1.000	—	—	מגורים י"א"
12	0.732	—	—	דרך מוצעת
4	0.250	4	0.250	שצ"פ
100.00	6.250	100.00	6.250	סה"כ

פרק 2- מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית

פיצול נחלה על ידי שינוי יעוד מאזור מגורים ב', ליצור שני מגרשים לבניית יח"ד אחת בכל מגרש בתנאים של אזור מגורים א', ליצור דרך גישה למגרשים המוצעים, להגדיל זכויות בניה.

סך הכל קיבולת יח' דיור (ללא תוספת לקיבולת המאושרת).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- יצרת אזור מגורים א', לבניית 2 יח"ד- אחת בכל מגרש.
- הקטנת אזור מגורים ב'.
- קביעת תכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה, הגדלת זכויות בניה.

2.3 נתונים ממוחייים עיקריים:

מס' יח' דיור	סח"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	
2	$470 = 2 \times 235$ מ"ר	מגורים א'
4	עפ"י תכניות מאושרות ג/2731 ו-ג/7080	מגורים ב'

### פרק 3 – חור'אות התכנית

#### 3.1 רשימת תכליות ושימושים בתוכנית המוצעת

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

אזור מגורים א': אזור זה נועד לבניית בית מגורים אחד בלבד במגרש, מותר לכלול בכל מגרש מבני עזר כדלקמן: מחסן לציוד וחניה למכוניות פרטיות. למחסן יוקצה 10 מ"ר, לחניות 30 מ"ר.

אזור מגורים ב': אזור זה נועד לבניית מגורים. מותר קיום 2 מבני מגורים בלבד למגרש (סה"כ 4 יחיד). בנוסף מותר לכלול לכל מבנה מגורים, מבני עזר כדלקמן: מחסן לציוד וחניה למכוניות פרטיות, מחסן 10 מ"ר, חניות 30 מ"ר.

דרך מוצעת: השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרך חדשה שתשמש למעבר מכוניות והעברת תשתיות.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בגיה לפי תקנות הולגוון והבניה  
(הישג שטחים ואחוזי בגיה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד לדגם סה"כ צפיפות נמו/מס' יחיד למגרש	גובה בגיה מקסימלי		שטח בגיה מקסימלי (במ"ר)										קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושיים עיקריים)		
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (ונכסית)	שדות שטחי	עיקריים שטחים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה **	קדמי	אחורי	צדדי						
2	1	2	275	275	40	235	A	B	C	D	E	275	4	4	3	500	מגורים א'
																1000	מגורים ב'

עפ"י תכניות מאושרות א/ 2731 ו- 7080 במגבלת 4 יחיד סה"כ לכל השטח

\* תותר העברת אחוזי בגיה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.  
 \*\* גובה המבנים ימדד מהרצפה התחתונה של המבנה או מהקרקע הטבעית (הנמוך מבין השניים) עד קודקוד הגג.  
 בג שטח המכלל מעקה ימדד באותו אופן.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. תשתיות:

כללי: כל התשתיות שתבוצענה מיום אישור התכנית, תהיינה תת – קרקעית.

1. מים: אספקת מים תהיה ברשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ומהנדסת המועצה האזורית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח התחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס המועצה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. אישור 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 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 וברבת 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.

#### 4. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

#### 4. הוראות כלליות:

1. חלוקה: 1.1 - תכנית זו היא תוכנית לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 – התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3 - חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143, תאשר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תכנית חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות: השטחים של מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נחלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום: תוך הודשיים 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 ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי 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 התכנית: תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב. מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך ומהנדס המועצה האיזורית.
6. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

- תנאי למתן היתרי בניה – תשריט חלוקה מאושר ע"י ועדה מקומית, כפי שנדרש בחוק



7. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

#### הוראות הג"א

8. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. פינוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

#### פרק 4 - מימוש התכנית


##### 4.1 תקפות התכנית:

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

#### פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עלית

יוזם התכנית: יוסף יעקב ויצחק יעקוב - עין העמק

  
מיכל ארנט  
אדריכלית  
דש"ן מס' 8575

עורך ומגיש התכנית: מ.מ.תכנון על ידי אדרי' מיכל ארנט

רמות מנשה 19245, טל': 04-9895789, פקס: 04-9595727.