

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. עמק יזרעאל

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 15183  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 22.8.07 לאשר את התכנית  
 מוצל גדז' סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 15183  
 מתקן הנדסי בתחום ריש לקיש - גן לאומי צפורי  
 שינוי למפורטת ריש לקיש ג/ 1239

#### 1.2 מקום התוכנית:

#### ציפוי

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 176413	צפון: 240383
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
17624	-	2
17641	-	7,5
17617	-	19

#### 1.3 שטח התוכנית: במידה גרפית - 3 דונם

1.4 בעלי עניין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון טל: 6558211 פקס: 6453273.

זם התוכנית: חברת "מקורות" מרחב צפון - חוף שמן - חיפה ת.ד. 755 . 31007

טל: 04-8350444 פקס: 04-8350500

עורך ומגיש התוכנית: צביה גולד ארכ' אלוניס 22. נצרת עלית 17510

טל: 04-6571418 פקס: 04-6020704

1.5 יחס לתכניות אחרות: מהווה שינוי לתוכנית ג/ 1239

בכל מקרה של סתירה בין הודאות תוכנית זו להודאות אחרות החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

הודעה על אישור תכנית מס' 15183  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5833  
 מיום 21.7.07

#### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. מפה מצבית קנ"מ 1:250

#### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

23.02.04	הכנה
08.03.04	עדכון לדיון ראשון
29.06.04	עדכון סעיף דרך
30.10.05	נעברה למועצת גנים לאומיים ורשות העתיקות
ינואר 2006	עותק חוזר לעיון מחוזית
13.04.08	5X למותן תוקף

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

#### 1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה ..... גבול תכנית
- קו כחול מקוקו ..... גבול תכנית קיימת ומאושרת
- קו שחור עם שיניים ..... גבול גוש
- קו ירוק מלא ומספר ..... גבול חלקה
- גבול מגרש ומספרו ..... קו שחור ומספר באליפסה
- חום ..... דרך קיימת/ מאושרת
- אדום ..... דרך מוצעת בגן לאומי

מקוקו אדום ..... ישוב היסטורי (גבול מתחם)  
 מתקן הנדסי בתוך גן לאומי ..... אלכסונים בסגול  
 גן לאומי - ..... אלכסונים בחום  
 שמורת נוף חקלאית ..... ירוק עם אלכסונים בחום  
 שמורת נוף חקלאי ..... צהוב עם אלכסונים בחום  
 מס' ברביע העליון - ..... מס' הדרך  
 מס' ברביעים הצדיים ..... קו בנין מותר  
 מס' ברביע התחתון ..... רוחב הדרך

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)
59	1.77	000	מתקן הנדסי בתוך גן לאומי 000
40	1.20	000	דרך מוצעת בתוך גן לאומי 000
1	0.03	1	דרך קיימת 0.03
000	000	99	גן לאומי 2.97
100	3	100	סה"כ: 3

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

**2.1 מטרות התוכנית:**

שינוי ייעוד משטח גן לאומי ציפורי לשטח עבור מתקן הנדסי בתוך גן לאומי כולל דרך .

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:** שינוי ייעוד לשטח למתקנים הנדסיים ודרך גישה וקביעת הוראות חכריות בנייה בשטחים אלה

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יחיד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
-	300	שטח למתקנים הנדסיים

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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.

#### • שטח מתקן הנדסי בתוך גן לאומי כולל דרך גישה

באזור זה תותר הקמת בריכת מים, תחנות לשאיבת ומערכות להעברת מים. כמו כן תותר העמדת ארגזי מגוף לתפעול המערכות. הכל כנחוי לתפעול האתר. היוזם יחוייב בהקמת גדר בטיחותית סביב האתר בגבולותיו. לא יותרו שימושים אחרים במקרקעין של המתקן שאינם קשורים לאספקת המים.

כל בנייה בשטח המקרקעין תאושר ע"י רשות הטבע והגנים.

במידה והבריכה תפסיק לשמש את ייעודה בשטח, יוחזר השטח לגן הלאומי.

#### • דרך מוצעת בגן לאומי:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

### 3.2 סבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קרי בניה *			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שומותיים עיקריים)
מס' קומות בריכה	מס' קומות במטרים	סה"כ מ"ר 300	לכסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרונת	שטחים עיקריים	מתנות לתפלים הכניסה	מעל תפלים הכניסה**	קודמי	אחורי	צדדי	1700	שטח למתקנים הנדסיים
12		מ"ר 300	מ"ר 300	0	מ"ר 300	-	מ"ר 300	3	3	3		

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל תפלים הכניסה אל מתחת לתפלים הכניסה באישור ועדה מקומית

• קורי בניה צידי ואחורי

### 3.3 הוראות נוספות:

#### ב. - תשתיות:

##### 1. מימ:

אספקת מימ 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 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

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. 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. 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. 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.  
\*תנאי למתן היתר בנייה, אישור משרד הבריאות.

#### 1. היטל השבחה:

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

#### 2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

#### 3. חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### 4. רישום:

תוך 8 חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

#### 5. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

#### 6. הוראות הנ"א:

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

#### 7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

#### 4.2 תקפות התוכנית:

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

### פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: \*\*

עורך התכנית: צביה גולד ארכי

14.04.08  
גביה גולד - ארכיטקטית  
רחוב גולד 22 תל אביב  
מיקוד 17700 טל: 065-71428

יום התכנית:

מקורות, חברת המינה הלאומית  
מרחב צפון-מזרח, חוף שמן, ת.ד. 755  
מיקוד 31007

חתימה להפקדה / לתוקף