

מחוז הצפון

מרחב תכנון - הועדה המקומית יזרעאלים

מ. א. עמק יזרעאל

נפה: יזרעאל

תכנית מספר ג/10625 הנקראת - איזור מגורים - שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור מגורים - המהווה הרחבת תכנית מס' 5193 לקיבוץ מזרע ושינוי למש"צ 2 (תוספת 21 יח"ד).

מס' ת/ת 120, מס' יח"ד קיבוצי 235

1. שם וחלוצות: תכנית זו תקרא איזור מגורים - שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור מגורים ותחול על השטח התחום בקו כחול.

2. המקום: קבוץ מזרע. גוש 16801, חלק מחלקות 106,118. התכנית מרחיבה תכנית קיבוץ מזרע מצפון וגובלת בתכנית מ.א. עמק יזרעאל מדרום.

3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתכנית.

4. יוזם התכנית: קיבוץ מזרע, דאר מזרע. טל. 06-6429705, פקס 06-6421453.

5. עורכת התכנית: אדר' הדס בשן, יקנעם מושבה 20600, 04-9893216. פקס 04-9894778.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון, ת.ד. 380, קרית-הממשלה נצרת עילית, 06-558211, פקס 06-560521.

7. מסמכי התכנית: תשריט והוראות התכנית הכוללות 5 עמודים. מפה מצבית. תכנית בינוי.

8. מטרת התכנית: א. איתור שטח לאיזור מגורים. ב. שינוי יעוד השטח מאיזור חקלאי לאיזור מגורים. ג. קביעת הוראות בניה בתחום תכנית זו. ד. הגדרת המבנים והמתקנים המותרים לבניה בתחום התכנית. ה. הסדרת החניה עבור בתי המגורים על ידי תכנית הבינוי.

9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו תואמת ת.מ.מ. מס' 2, מרחיבה תכנית מס' 5193 ומשנה מש"צ 2. תכנית זו גובלת בתכנית ג/1289. תכנית זו עדיפה על תכניות אלו.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 5193
עדה הממונית לתכנון ובניה החליטה
ביום 29.9.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה על אישור תכנית מס. 5193
פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 502
מיום 29.9.01

5

10. הסימנים בתכנית:

- 10.1 קו כחול רצוף.....גבול התכנית
- 10.2 קו כחול מרוסק.....גבול תכנית קיימת/גובלת
- 10.3 שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים.....איזור חקלאי.
- 10.4 שטח צבוע כתום.....איזור מגורים.
- 10.5 שטח צבוע ירוק תחום ירוק.....איזור פרטי פתוח
- 10.6 שטח צבוע אדום.....דרך וחניה מוצעת.
- 10.7 שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק ואפור.....רצועת i.p.c.
- 10.8 קו אדום מרוסק.....קו חשמל קיים
- 10.9 קו שחור עבה.....קו נפט קיים
- 10.10 קו שחור עם משולשים.....גבול גוש
- 10.11 קו ועגול ובו מספר ירוקים.....גבול חלקה ומספרה
- 10.12 מספר ברבע עליון של עיגול.....מספר הדרך
- 10.13 מספר בדבעים מצידי של עיגול.....קו בנין
- 10.14 מספר ברבע תחתון של עיגול.....רוחב הדרך

11. שמושים מותרים:

- 11.1 שטח למגורים - איזור זה מיועד לבניית בתים למגורים, מבנים קהילתיים ומבני דת, מנהל ומסחר לצרכים פנימיים, מקלטים. דרכים לרכב והולכי רגל, מתקנים הנדסיים וחניות יקבעו על פי תכנית בינוי.
- 11.2 אזור קו הדלק - אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק ששעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ, שכתובתה רחוב הסדנאות 12, הרצליה 46727, ללא הסכמתה. מיקום הצינורות המדויק ימסר באחריות החברה.
- 11.3 שטח פרטי פתוח - תותר בניית מתקנים הנדסיים באשור הועדה המקומית, וכן בניית מתקני נופש ושעשועים.
- 11.4 שטח לדרך וחניה - מיועד לחניה עבור דיירי איזור המגורים והתחברות לדרך פנימית קיימת.

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

13. עיצוב מבנים:

- 13.1 חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים
- 13.2 צינורות או כבלים על קירות חיצוניים יותקנו בצורה מסודרת
- 13.3 מתקנים כגון דוד מים, קולטי שמש, מנועי מזגנים, מסתור כביסה, מיכל דלק לשימוש ביתי, אנטנות, יותקנו באופן מסודר ופתרון התקנתם יהייה חלק מתכנית ההגשה.

14. טבלת שטחים:

מטב מוצע		מטב קיים		השימוש
שטח בדונם	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	% מהשטח הכללי	
-	-	11.51	91.93	איזור חקלאי
1.01	8.07	1.01	8.07	רצועת I.P.C.
7.07	56.47	-	-	איזור מגורים
2.89	23.08	-	-	שטח פרטי פתוח
1.55	12.38	-	-	שטח לדרך וחניה
12.52	100.00	12.52	100.00	סה"כ

15. טבלת זכויות והגבלות בניה (בדף המצורף):

עפ"י	גובה בניה מקסימלי						אחוז בניה/שטח בניה מקסימלי						קווי בלי			גודל גורש מינימלי	שם האזור ושימושים עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סד"ח	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל					
3.0 יחיד לדונם	8.0 לג שטוח	2	30%	30%	5%	25%	--	30%	5	5	5	7.00 מ"ר	מורים	שטח פרטי			
נטו	8.5 לג רעפים													שטח קו הנפט			
	לא ניתן לבנות למעט מתקנים הנדסיים, מתקני ספורט ושעשועים, דרכים ומדרכות														שטח פרטי		
	לא תותר כל בניה למעט הנדרשת למטרת החניה.														פתוח		
															חניה ודרך		
															בשטח קו הנפט		

ת"מ

16. **מגבלות שמוש בשטח חקלאי:**
 אין לקיים כל עיבוד חקלאי המהווה סכנה לאדם. אין להשתמש בחומרים לריסוס ודישון למעט בחומרים המורשים על ידי משרד הבריאות לשימוש באזורי מגורים ומשק.
17. **תכנית בינוי:** מתן היתר בניה מותנה בהכנת תכנית בינוי.
18. **איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם:**
 18.1 לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים וינתן היתר בניה רק במרחקים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והצד הקרוב ביותר של המבנה:
 ברשת מתח נמוך - 2 מטרים.
 ברשת מתח גבוה - 5 מטרים.
 ברשת מתח עליון - 9.5 מטרים.
 18.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי.
19. **אספקת מים:** תהייה מרשת המים של קיבוץ מזרע ולשביעות רצון משרד הבריאות.
20. **תברואה ואשפה:** יותקנו מתקני איסוף אשפה ופתרונות תברואתיים ככל שידרשו ע"י הועדה לתכנון ובניה והרשות המקומית.
21. **ביוב:** המבנים יחוברו לביוב המרכזי של קיבוץ מזרע. פתרון הביוב יוגש כחלק מבקשה להיתר בניה ויהייה לשביעות רצון משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.
22. **ניקוז:** תוכן תכנית ניקוז לכל שטח התכנית. פתרון הניקוז יהייה לשביעות רצון רשות הניקוז האזורית.
23. **חניה:** החניה בתחום התכנית תהייה ע"פ תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
24. **הפקעות לצרכי ציבור:** השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
25. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תגבה היטל השבחה ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
26. **חלוקה:** שטח התכנית כלול בשטח המשבצת החקלאית המוחכרת ע"י קיבוץ מזרע. חלוקה תתבצע על פי יעודי השטחים המוצעים בתשריט. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבנייה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה לדרך לכל מגרש. הצעת חלוקה תיערך לגבי איזור שלם המוגדר בתכנית זו.

קיבוץ מודע

..... ירום התכנית.

..... בעל הקרקע.

הדס בשן אדריכלית

מ.ת. 40194

יקנעם מושב (20600)

טל. 04-9893216 פקס. 04-9894778

..... עורכת התכנית.