

46751

1.03

מחוז הצפון  
נפה יזרעאל

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל  
שם ישוב: תל-עדשים

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית:**

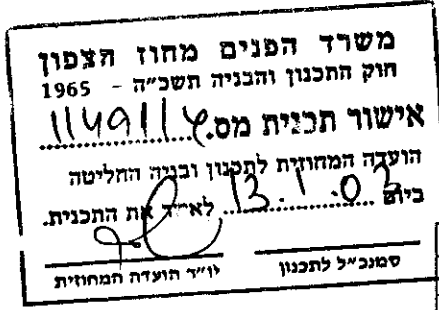
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 11491 שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח בילוי ונופש, שינוי לתכניות מתאר מקומיות משי"צ 34 ו- ג/במ/ 54 ו- ג/8331 המאושרות - תל עדשים. והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**1.2 מקום התכנית:**

מושב תל-עדשים

**גושים וחלקות:**

גושים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
16838		18,20,21,23,24,26
16839		14,15,17,18,20,24



**1.3 שטח התכנית:**

שטח התכנית הינו 28.100 דונם.  
שיטת המדידה: עפ"י קשירה לרשת הארצית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון נצרת עילית.  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

**יזם התכנית:**

כחול וירוק בעמק בע"מ  
דואר: מושב תל-עדשים  
טל. נייד: 054-264946

**מגיש התכנית:**

כחול וירוק בעמק בע"מ.  
מושב תל-עדשים  
טל. נייד: 054-264946

**עורך התכנית:**

בשארה האני ואדי ארגוב ע"ב תאי  
משרד לאדריכלות והנדסת בניין - נצרת  
ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496  
E-mail: [hope@barak-online.net](mailto:hope@barak-online.net)

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מ.ש.צ. 34 ו- ג/במ/54 ו- ג/8331 המאושרות תל-עדשים, לגבי השטח שייעודו חקלאי ותהיה כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' ג/8331 לגבי הניגשות למקום. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן 8 עמודים מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 2500 ו 1: 1250 מסמך מחייב.
- ג. נספח בנוי מנחה בקני"מ 1: 500.
- ד. נספח תחבורה מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
29.03.99	הכנה
05.07.99	עדכון 1
04.01.02	עדכון 2
28.02.02	עדכון 3
02.04.02	עדכון 4
12.06.02	עדכון 5
21.01.03	עדכון 6

**1.8 באור סימני התשריט:**

- 1.8.1 גבול התכנית ..... קו כחול עבה.
- 1.8.2 גבול תכנית מ.ש.צ. 34 המאושרת תל-עדשים ..... קו כחול עבה מנוקד מקוטע.
- 1.8.3 גבול תכנית מס' ג/במ/54 המאושרת ..... קו כחול מנוקד.
- 1.8.4 גבול תכנית ג/ 8331 המאושרת ..... קו כחול עבה מקוטע.
- 1.8.5 גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו דק בירוק עם מספר בעיגול בירוק.
- 1.8.6 גבול גוש רשום ..... קו עבה מתומן לסירוגין בשחור
- 1.8.7 שטח חקלאי ..... שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק.
- 1.8.8 שטח בילוי ונופש ..... שטח צבוע צהוב מותחם בחום כהה.
- 1.8.9 שטח מעבר חופשי לרכב בין המאגר לגן שמחות .... שטח צבוע ירוק מטוייט בסגול.
- 1.8.10 שטח מבני משק ..... שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב וירוק לסירוגין.
- 1.8.11 שטח תכנון לעתיד ..... קווים אלכסוניים ירוק ואדום לסירוגין.
- 1.8.12 שטח לשירותי דרך ..... שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה.
- 1.8.13 דרך קיימת ומאושרת ..... שטח צבוע חום.
- 1.8.14 דרך מוצעת ו/או הרחבה מוצעת של דרך ..... שטח צבוע אדום.
- 1.8.15 דרך לביטול ..... שטח צבוע מטוייט באדום.
- 1.8.16 מספר דרך ..... מספר ברבע עליון של עיגול.
- 1.8.17 מרווחים קדמיים מינימליים ..... מספרים ברבעים ימיני ו/או שמאלי של עיגול.
- 1.8.18 רוחב דרך ..... מספר ברבע תחתון של עיגול.

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
----	----	70.41%	19.786	שטח חקלאי
55.05%	15.470	----	----	שטח בילוי ונופש
1.03%	0.290	----	----	שטח מעבר חופשי לרכב בין המאגר לשטח בילוי ונופש
9.67%	2.717	4.08%	1.145	שטח מבני משק
3.94%	1.108	7.86%	2.209	שטח תכנון לעתיד
8.77%	2.465	17.65%	4.960	דרך קיימת ומאושרת
21.54%	6.050	----	----	דרך ו/או הרחבה מוצעת של דרך
100.00%	28.100	100.00%	28.100	סה"כ שטח התכנית

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח בילוי ונופש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח בילוי ונופש פתוח תחת כיפת השמים.
- ב. קביעת הוראות בניה בתחום תכנית זו.
- ג. התוויית דרך גישה וחיבורה לדרך מוצהרת.
- ד. תכנון מקומות חניה בתוך שטח הבילוי והנופש – בהתאם לתקן החניה.

## פרק 3 – הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**שטח בילוי ונופש :** שטח זה ישמש לאירוח אירועים תחת כיפת השמים (עד 500 איש) והקמת מבנים הקשורים לתפעול האתר כגון משרד, שירותים, מחסן, מטבחון, רחבת ריקודים מקורה (מבנים אלו הינם מחומרים קלים), והסדרת מקומות חניה בתוך המגרש בהתאם לתקן החניה ונספח החניה.

**שטח מבני משק :** בהתאם ל- ג/במ/54.

**דרכים וחניה :** ישמשו מעבר כלי רכב וחניה למבקרים בגן בילוי ונופש, מעבר תשתיות המיועדות לתחזוקת תעלת הניקוז. הדרכים והחניה יהיו מכורכר כקיים היום ולא יסללו באספלט.

**שטח מעבר חופשי :** הינו שטח מעבר ברוחב 3 מ' המפריד בין גן האירועים לבין סוללת מאגר המים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה  
 (מישור שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשי"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות / מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי						קווי בניין			גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	** שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי *			
-----	-----	5 מ'	1	660 מ"ר	---	660 מ"ר	---	-----	660 מ"ר	2	2	2	15470.0	שטח בילוי ונופש

הגובה נמדד מקרקע טבעית ו/או מתכנית.

\* הבניינים הקיימים יאושרו בקו בנין צדדי מזרחי בהתאם לתכנית הבנוי.

\*\* הבניינים המוצעים (כקיים היום) לא ישמשו לשום תכלית חוץ מלגן הבילוי והנופש ובהתאם לדרישות (ולקח"ש"פ).

### 3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאים למתן היתר בניה:

- א. הגשת פתרון ניקוז מקובל על המועצה .
- ב. יובטח מעבר חופשי לרכב בין גן האירועים לבין סוללת המאגר כמסומן בתשריט.
- ג. תכנון וביצוע דרך לנגישות לשטח הבילוי והנופש והסדרי חניה בהתאם לתכנית והמלצות יועץ תחבורה הרצי"ב. הדרכים והחניה לגן יהיו מכורכר כפי שקיים היום ולא יסללו באספלט.

2. יישום מסקנות אקוסטיות וביסוס קרקע:

- א. על יוזם התכנית לבצע את המלצות היועץ האקוסטי בחוות דעתו כדלקמן:
  1. להתבסס על צליל היקפי (Surround) ברחבת הריקודים המאפשר השגת חוויה פסיכו-אקוסטית מלאה ע"י שילוב עוצמת קול מספקת, איכות צליל, אחידות בעצמת קול ברחבה, וכתוצאה גורם להפחתה בעצמת קול מסביב לרחבה.
  2. להתקין מגבל קול (Limiter) שיכוויל ע"י גורם מוסמך לעוצמה הדרושה שלא תעבור את המפלס (A) 90 db בהיקף הרחבה.
  3. התקנת 4-8 רמקולים איכותיים (Full range) התלויים בהיקף הרחבה בזווית 45 כלפי הרחבה בגובה 3.5 – 4 מ' מעל הרחבה (לא רמקול בס), וכן התקנת "קונכייה" לכל רמקול כלפי הצד האחורי שלו שתפחית בנוסף לכיוונית את הקול.
  4. עפ"י חוות הדעת נקיטה באמצעים הנ"ל משיגה מפלסי רעש נמוכים באופן ניכר מהתקנות.
- ב. ממצאי חוות דעת המהנדס לביסוס קרקע מעידים כי לא קיים חשש בגין קרבת המאגר לגן הבילוי והנופש, וכי בעת תחילת פעולת הגן (מאי עד אוקטובר) המאגר מתרוקן ואין כל חשש לגלישת מים או קרקע. יחד עם זאת, יוזם התכנית מתחייב לשמור על תחזוקה נאותה כפי שנצפתה בעת הביקור – מועד מתן חוות הדעת.

## ב. תשתיות:

1. מיס : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית תל-עדשים, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 5.0 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 מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית בתיאום עם חברת חשמל.
5. אשפה : סידורי סילוקי האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח 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 אלתר מוסדר.

## ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה : התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

- 2. הפקעות:** כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי 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 מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 3. רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 4. פיתוח נופי:** על יוזם התכנית לבצע (בפועל ביצע) גינון שתילת עצים מבוגרים בתוך גינון וגידור מגרש ומסביב לו לשם הסתרת המבנים הבולטים לחזית הראשית כולל ביצוע דרכי גישה מכורכר לפי הקיים. בניית גדר הפרדה מבטון בין רחבת החניה לבין הגן לפי הקיים ובהתאם לנספח הבינוי.
- 5. היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 6. 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.
- 7. תחבורה:** הניגשות למקום תהיה מכביש מס' 60 עפולה – מזרע בהתאם לתכנית מפורטת מס' ג/ 8331 כביש עוקף מפעלים ומדרך מוצהרת מס' 109 לפי מ.ש.צ. 34 תל-עדשים בהתאם לתשריט.
- 8. איכות סביבה:** מתן היתר בניה מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 9. הוראות חג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 10. כינוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 11. סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 12. תנאים לביצוע התכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

## פרק 4 - מימוש התכנית

### 4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_


יזם התכנית:

\_\_\_\_\_

מגיש התכנית:

\_\_\_\_\_

עורך התכנית:

 **אדריכל ארגוב. ש. וב. האני**  
משרד אדריכלות ובינוי ערים  
נצרת ת.ד. 2114 טלפקס 06/6572496  
ק. טבעון, השקדים 33 טל. 04/9836891