

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0563163

מזרע - שינוי מיקום שביל הולכי רגל

מחוז

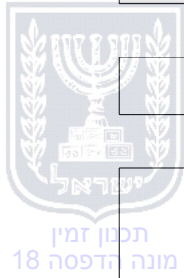
צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה מיקום של שביל הולכי רגל לצורך התאמה לשביל קיים בפועל והתשתיות הציבוריות הקיימות בו, ללא שינוי בשטח השביל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מזרע - שינוי מיקום שביל הולכי רגל

254-0563163

מספר התכנית

5.257 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	226988
קואורדינאטה Y	728478

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16801	מוסדר	חלק		22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/09/2009	33	60002	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו - שינוי מיקום שביל, וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16374 ממשיכות לחול.	שינוי	16374 ג/
09/11/2017	1177	7616	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0232728 ממשיכות לחול.	שינוי	254-0232728



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/08/2017	ערן מבל	15/08/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ מזרע	מזרע	(1)		04-6429705	04-6421453	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ מזרע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ מזרע	מזרע	(1)		04-6429705	04-6421453	

(1) כתובת: קיבוץ מזרע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	03-9533333		
חוכר				קיבוץ מזרע	מזרע	(1)		04-6429705	04-6421453	

(1) כתובת: קיבוץ מזרע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebela rch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי מיקום שביל הולכי רגל ללא שינוי בשטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מיקום שביל ע"י הצרחת תאי שטח בייעודים מגורים, שביל, לפי סעיף 62א.א(1) לחוק התכנון והבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	166A, 166B
שביל	495A, 495B

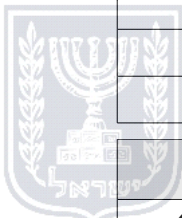
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,528.69	86.14
שביל	728.81	13.86
סה"כ	5,257.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,528.69	86.14
שביל	728.81	13.86
סה"כ	5,257.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א' : מיועד להקמת מבני מגורים קיבוציים, מבני קהילה, חדרי שירות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים, שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות המגורים. בתכנון המפורט יקבע היקף שטחים פתוחים המיועדים לאפשר חילחול ושטחי החדרה למי נגר עילי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בניה אישור לתכנית בינוי לכל מתחם בו כלולה הבקשה. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה.
ב	עיצוב אדריכלי א. המבנים יבנו מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. כל הצבת מתקן ו/או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחויב באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא תותר הקמת מבנה שלם מבטון גלוי. ב. חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לנספח הנופי ובתיאום עם מהנדסת הועדה המקומית ויהיו מחומרים באיכות מעולה.
ג	עיצוב פיתוח ובינוי א. חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לנספח נופי ובתיאום עם מהנדסת הועדה המקומית ויהיו מחומרים באיכות מעולה. לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים למעט קטעי גדר צמחיה באורך 5 מ' ובגובה 1.2 מ'. ב. מתקני אשפה, מכלי דלק וארובות, דודי שמש, מתקן כביסה ועוד ישולבו במבנה או בחצר ויסומנו בפירוט בבקשה להיתר הבניה. המתקנים יוסתרו או ישולבו באופן אדריכלי. ג. בתכנית הבינוי יוצג פתרון מסודר לפינוי גזם ונוי מרחבי הקיבוץ וההרחבה.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מיועד לקשר בין דרכים ושטחי ציבור. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

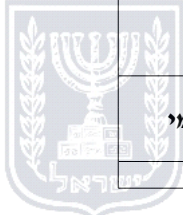
קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי		גודל מגרש מזערי				
3	3	3	3	2	8.5	סה"כ שטחי בניה 220	40	180	300	166A, 166B	מגורים אי'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

מספר יחיד בכל מתחם ומתחם יהיה לפי הקבוע בתכנית ג/16374.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות



6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית זו.</p> <p>תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות תכנון ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p>

6.2	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:</p> <p>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 התלי הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'.</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' - מציר הקו.</p> <p>בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' - מציר הקו.</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>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..</p> <p>2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>3. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>4. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>5. שינויים ו/או העתקות בתשתית מערכת חשמל שידרשו עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו בתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p>

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. מים: עפ"י תכנית מאושרת ג/ 16374.</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית של קיבוץ מזרע. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. ביוב: עפ"י תכנית מאושרת ג/ 16374.</p> <p>יש להסוות את משאבת הסניקה של מערכת הביוב עם צמחיה ריחנית לפתרון מפגעי ריחות ואסתטיקה.</p> <p>יותקן מד זרימה למדידת כלל שפכי הישוב תוך שנה ממועד אישור התכנית: החלפת קווי ביוב</p>

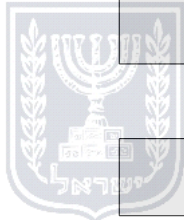
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>בעייתיים שסומנו בתכנית ביוב מאושרת תסתיים תוך 10 שנים לכל היותר. 3. ניקוז: עפ"י תכנית מאושרת ג/ 16374. תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באשור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, התואם את נספח הניקוז והפרשה הטכנית.</p>	
<p>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.4</p>
<p>קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.5 פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר הבנייה. תנאי לפיתוח השכונה החדשה הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי חפירה הצפויים עקב עבודות הפיתוח והבניה, ציון האתר שאליו תופנה הפסולת. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי התואמים את הכמות שהוערכה.</p>	
<p>6.6 שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>עפ"י תכנית מאושרת ג/ 16374. תנאים למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיו: * אישור תכניות כוללות למים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. * הגשת תשריט בינוי או תכנית פיתוח אשר יכללו פירוט של מפלסי קרקע, חומרי גמר בפיתוח השטח, מסלעות או סוללות עפר, פרטי ביצוע גדרות, שלטים וכל מרכיב פיסי אחר בפיתוח. בתשריט הבינוי ימוקם המבנה, המתקנים השונים והמפלסים בציון מפלסי הקרקע והרום.</p>	
<p>6.8 מבנים קיימים</p>	<p>6.8</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית 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 מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים ל- 10 שנים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.9 מקלטים</p>	<p>6.9</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18