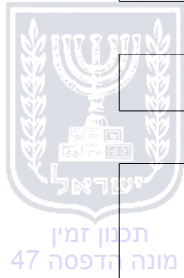


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0262345

מזרע - הסדרת איזור חניה ומסחר



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 254-0262345

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 15/02/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/10/2020

להפקיד את התכנית

16/08/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מרחיבה את גבול תכנית ג/ 8631 צפונה על חשבון שטח למבני משק, כדי להרחיב ולהשמיש את השטח המסחרי. הוספת שטח מוצע לחניון ציבורי שישרת את המתחם המסחרי ואת כלל הציבור. כמו כן, התכנית קובעת את הסדרי התנועה והחניה במתחם. התכנית כוללת שלביות מחייבת באשר לחיבור בין תחנת התדלוק לבין המרכז המסחרי:

י.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	254-0262345
-------------	-------------

שטח התכנית	20.499 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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**

יזרעאליים

קואורדינאטה X

227600

קואורדינאטה Y

728400

הכניסה לקיבוץ מזרע.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: מזרע

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזרע			

שכונה

מזרע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16801	מוסדר	חלק		25, 31, 33, 37

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 47תכנון זמין
מונה הדפסה 47תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 16374	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16374 ממשיכות לחול.	60002	33		24/09/2009
254-0422907	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0422907 ממשיכות לחול.	7600	467		17/10/2017
ג/ 8631	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8631 ממשיכות לחול.	4430	4200		21/07/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 1250		27/07/2023	יעל רוזנפלד	10: 24 27/07/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	17/05/2022	ערן מבל	14: 57 17/05/2022		לא

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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	(1)		מזרע	מזרע			04-6429705	04-6421453	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזרע 1931200.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: מזרע 1931200.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערן מבל	304444		קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	mebel@mebelarch.co.il
	מהנדס	יעל רוזנפלד	71968	ר. יעל הנדסה בע"מ.	מגדל העמק	(1)		04-6041720	04-6041720	

(1) כתובת: ת.ד. 73 מגדל העמק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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**

הרחבה והסדרת המתחם המסחרי בכניסה למזרע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממבני משק ליעוד מסחר ליעוד חנייה ולדרך.
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות לייעודי הקרקע במתחם.
- ג. קביעת שלביות ביצוע
- ד. הסדרת מערכת התנועה והחנייה במתחם.

תכנון זמין
מונה הדפסה 47תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר	380
שטח ציבורי פתוח	503
דרך מאושרת	432
דרך מוצעת	504
חניון	451, 450

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מסחר	380

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,356	26.13
מבני משק	2,934	14.31
מסחר	11,850	57.81
שטח ציבורי פתוח	358	1.75
סה"כ	20,498	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,356.5	26.13
דרך מוצעת	600.36	2.93
חניון	2,491.23	12.15
מסחר	11,828.66	57.70
שטח ציבורי פתוח	223.14	1.09
סה"כ	20,499.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים, בניינים, מתקנים ופעילויות הקשורות במסחר ושרותי דרך כגון חנויות, מסעדות מזנונים, משרדים מקומיים, מרכז מבקרים, ומתקני שירות כולל דרכים וחניה.
4.1.2	הוראות
א	תנועה
	החיבור המוצע בין תחנת התידלוק הקיימת לבין המרכז המסחרי יכלול שני שלבים: א. כל עוד לא תבוטל החיבור הקיים של דרך הגישה לתחנת התידלוק עם דרך מס' 1, לא תתאפשר חיבור בין תחנת התידלוק למרכז המסחרי ולא תותר שום מעבר ביניהם. ב. לאחר ביטול החיבור בין דרך הגישה לתחנה לבין דרך מס' 1, הנגישות לתחנת התידלוק תהיה מדרך מס' 9 תוך חציית המרכז המסחרי שתוסדר באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	אזור המיועד לשטחי גינון, חורשות ושבילים להולכי רגל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב והולכי רגל מעבר תשתיות, זכות הדרך כוללת מסעות, מדרכות, גינון ומפרכי חנייה תחנות הסעה.
4.3.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	1. ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם. 2. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב. 3. כל חיבור חדש לדרך 60 או 7263 הנמצאים באחריות חברת נתיבי ישראל יעשה בתיאום ובאישור חברת נתיבי ישראל. 4. ביצועה של דרך מס' 9 מותנה בביטולה בפועל של הדרך הפנימית הקיימת במקביל לכביש 60.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב והולכי רגל מעבר תשתיות, זכות הדרך כוללת מסעות, מדרכות, גינון ומפרכי חנייה תחנות הסעה.
4.4.2	הוראות
4.5	חנון
4.5.1	שימושים
	מיועד לחניית כלי רכב, חנייה, גינון ומעבר תשתיות.
	החנייה בו מיועדת למתחם המסחר לשירותי הדרך ולכלל הציבור.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה										
5	3	3	3	1	3 (4)	17 (3)	43	8560	1200	360	(2) 1500	(1) 5500	11820	380	מסחר	מסחר

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. משרדים - מספר קומות, גובה, וקוי בניין יהיו כפי שיש במסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מתוכם 3000 עבור משרדים..

(2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מתוכם 850 מ"ר עבור משרדים.

(3) הגובה המוחלט ימדד מפני הקרקע הטיבעית ויכיל את כל האלמנטים התכנוניים כולל גגות רעפים..

(4) ועוד קומת ביניים בקומת קרקע.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	הפקעות ו/או רישום
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.
6.3	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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 3.0 מ'. - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'. - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' - מציר הקו. - בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' - מציר הקו. - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'. - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 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 מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. 3. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 4. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 5. שינויים ו/או העתקות בתשתית מערכת חשמל שידרשו עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו בתאום מוקדם עם חברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, וחיבור למערכת הביוב של הישוב, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, נגר עילי - השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי וכמפורט להלן: 1. במגרשים לפיתוח כ- 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. לשטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. לדרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 5. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 7. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 8. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים. 9. תכנון השיפועים והפניית מי נגר לכיוון הנחלים והשיפועים הטבעיים יותאמו לספיקות תכן בעלות תקופות חזרה גדולות. יש לקבוע פתרונות לניקוז עילי המתייחסים לאמצעים להפנייתו לשטחי השהייה והזרמה מבוקרת לתחומי צירי הניקוז הטבעיים והשטחים הטבעיים 10. תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.	
6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.	
6.6 פסולת בניין התר בניה ינתן לאחר התחיבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.	
6.7 שרותי כבאות קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.	
6.8 תנאים בהליך הרישוי תנאים למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיו: א. אישור תכניות כוללות לכל התשתיות ב. 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.	

6.8

תנאים בהליך הרישוי

- ג. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט / תכנית חלוקה כנדרש בחוק.
ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

כל עוד לא יבוטל החיבור הקיים של דרך הגישה לתחנת התדלוק עם דרך 1, לא יתאפשר חיבור בין תחנת התדלוק למרכז המסחרי ולא יותר שום מעבר ביניהם.
לאחר ביטול החיבור בין דרך הגישה לתחנה לבין דרך מס' 1 הנגישות לתחנת התדלוק תהיה מדרך 9 תוך חציית המרכז המסחרי שתוסדר באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר.
היות ובשלב הראשון יאסר חיבור בין תחנת התדלוק לבין המרכז המסחרי יש למצא פיתרון חליפי לנגישות לחניות התיפעוליות המוצעות מדרום לדרך מס' 9.
נספח התנועה והחנייה יהיה מסמך מחייב מבחינת הסדרי הכניסה והיציאה והשלביות, וכן מבחינת איסור תכנון במרחק 30 מ' הראשונים מהכניסה למרכז המסחרי מדרך 1.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המשך החיבור הקיים של דרך הגישה לתחנת התדלוק עם דרך מס' 1	כל עוד לא יבוטל החיבור הקיים של דרך הגישה לתחנת התדלוק עם דרך מס' 1, לא יתאפשר חיבור בין תחנת התדלוק למרכז המסחרי ולא יותר שום מעבר ביניהם.
2	ביטול החיבור בין דרך הגישה לתחנת התדלוק לבין דרך מס' 1.	לאחר ביטול החיבור בין דרך הגישה לתחנה לבין דרך מס' 1, הנגישות לתחנת התדלוק תהיה מדרך מס' 9 תוך חציית המרכז המסחרי שתוסדר באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.