

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0839290

קיבוץ יזרעאל - רה תכנון שכונה צפונית

צפון

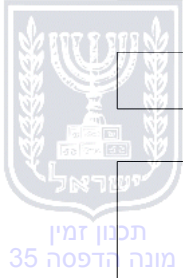
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינויים בפרישת היעודים הקבועים בתכנית המאושרת ג'15952, לשכונת מגורים בקיבוץ יזרעאל, תוך שמירה על שטח יעודי הקרקע הכלולים בתכנית, וזאת על מנת להתאימם לתכנית בינוי מוצעת, הכל כמתאפשר בסמכות וועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 204-0839290

שטח התכנית	1.2
------------	-----

146.680 דונם

סוג התכנית	1.4
------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

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

הגלבוץ קואורדינאטה X 230100

קואורדינאטה Y 719100

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפונית בקיבוץ יזרעאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוץ - חלק מתחום הרשות: יזרעאל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קיבוץ יזרעאל, שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20535	מוסדר	חלק		2
20536	מוסדר	חלק	11-12	3, 8
20538	מוסדר	חלק		2-3

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 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 15952	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15952 ממשיכות לחול. תכנית זו כפופה לכל נספחי תכנית ג/ 15952.	5979	5033	22/07/2009

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספח הביוב של תכנית ג/15952 תוך התאמתה לשינויים המוצעים בתכנית זו. נספח הניקוז של תכנית זו משלים ומעדכן את נספח הניקוז של תכנית ג/15952.



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				דורון רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורון רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	25	11/11/2020	מיכאל דינקין	12: 07 17/11/2020	נספח ניקוז וניהול מי נגר - מלל	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	2	15/11/2020	מיכאל דינקין	12: 08 17/11/2020	נספח ניקוז - מצב מתוכנן	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	15/11/2020	מיכאל דינקין	12: 06 17/11/2020	נספח ניקוז - מצב קיים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	23/05/2021	מיכאל שמיס	09: 22 20/06/2021	נספח תנועה חתכי אורך	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	13/06/2021	מיכאל שמיס	09: 06 20/06/2021	נספח תנועה תשריט תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	10/11/2020	דרומית שקד	11: 17 10/11/2020	מצב מאושר ותכנון ארצי ומחוזי	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

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
	אחר			קבוץ יזרעאל	יזרעאל	יזרעאל		04-6598222		planning@yizrael.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוץ יזרעאל	יזרעאל	יזרעאל		04-6598222		planning@yizrael.com

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	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211		tzafontichnun@land.gov.il
חוכר				קבוץ יזרעאל	יזרעאל	יזרעאל		04-6598222		planning@yizrael.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088700		doron@yaad-arc.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	נתן קמינר	24388	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088700	04-9909990	nathan@yaad-arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נוף הגליל	חרוד	54	04-6470982	04-6576425	mshamis@bezeqint.net
מתכננת	מתכנן	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088700		dromit@yaad-arc.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מיכאל דינקין	13605233		אשדוד	הבנאים	7	08-6705858		
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	sagi@hez-hazafon.co.il



מנהל תכנון ובינוי
מונה הדפסה 35



מנהל תכנון ובינוי
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 פרישת יעודי הקרקע כדי לאפשר יישום בינוי שכונת מגורים על פי התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה לצורך הצרחת שטחים ע"פ סעיף 62א(א)(1) לחוק.

2. צמצום קו בניין מציר דרך ראשית מס' 60, ל 25-35 מ' מציר הדרך בהתאם לתשריט עבור יעוד הקרקע "דרך

מוצעת", בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.

3. שינוי קו בנין לדרך 31 לפי סעיף 62אא 4.

4. הארכת דרך לצורך מתן גישה למגרשים לפי סעיף 62אא 2.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 5
שטח פרטי פתוח	11 - 18
ספורט ונופש	50
דרך מאושרת	20 - 25
דרך מוצעת	30 - 38, 40 - 42
בית קברות	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	20 - 22, 24
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	36, 37, 41
דרך / מסילה לביטול	מגורים	1 - 3, 5
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	50
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	11, 12, 15 - 18

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	1,686.3	1.15
דרך מאושרת	23,724.41	16.18
מגורים	82,047	55.94
ספורט ונופש	17,517.2	11.94
שטח פרטי פתוח	21,699.76	14.79
סה"כ	146,674.67	100

מצב מוצע

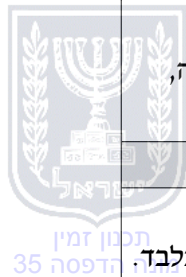
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	1,686.22	1.15
דרך מאושרת	6,351.88	4.33
דרך מוצעת	18,670.58	12.73
מגורים	81,367.04	55.48
ספורט ונופש	17,517.25	11.94
שטח פרטי פתוח	21,078.46	14.37
סה"כ	146,671.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	א. בהתאם לתכנית ג'15952: שימוש עיקרי: מגורים, מוסדות ילדים ובתי ילדים (כולל גנים, מעונות ופעוטונים). באזור זה יותר שימוש גם למשרדים ולסדנאות. מבני המגורים כוללים דרכי גישה פנימיות וזכויות מעבר/זיקות הנאה, שבילים, שטחי משחק, מתקני משחק ושטחי גינון, מצללות, מיקלוט וצרכי ביטחון, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים, אשר יפורטו במסגרת תכנית הבינוי לכל מבן. ב. יותר שימוש של חניה המשרתת את השימוש העיקרי כאמור לעיל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בהתאם לתכנית ג'15952: פיתוח כל מבן מגורים רצוף, התחום בדרכים ו/או בשטחי ציבור - מותנה באישור תכנית בינוי. כל מבן יכול קטע רצוף לבניה בשטח מזערי של 2 דונם. תחום המבנים לפיתוח יוגדר בתיאום מהנדס הוועדה המקומית.
ב	חלוקה ו/או רישום בהתאם לתכנית ג'15952: תכנית זו אינה כוללת חלוקה למגרשי מגורים, ואינה מאפשרת שיוך יחידות דיור בהתאמה.
ג	תנאים למתן היתרי בניה בהתאם לתכנית ג'15952: שימוש למשרדים וסדנאות יתבצע בחלק קטן יחסית - עד 50 מ"ר ליח"ד, וכחלק מיחידת דיור צמודה, וכל עוד היקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד למבני המגורים השכנים, או הפרעות לתנועת הולכי רגל.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית ג'15952: שימוש עיקרי: משטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, מצללות ומעברים מקורים, מתקני משחק, שבילים להולכי רגל, מסלולי אופניים, דרכי גישה פנימיות, מקלטים ציבוריים ומקלטים משותפים, תחנות השנאה, מערכות תשתית על ותת-קרקעיות ומתקני תשתית למיניהם באישור הוועדה, תעלות ניקוז, מגדל מים, כלים לאצירת אשפה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לתכנית ג'15952: 1. כל השטחים המקורים יהיו עיקריים באזור זה. 2. תותר בנייה, למעט מצללות, רק במגרשים ששטחם לפחות כשטח מגרש מזערי.
ב	הוראות פיתוח בתא שטח מס' 13 לא תותר כל בניה



4.2	שטח פרטי פתוח
ג	הוראות פיתוח בהתאם לתכנית ג15952: מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף (במקרה של הקמת מקלטים). באזור יותרו דרכי גישה פנימיות לכלי רכב, מעבר לכלי רכב חקלאיים וכן חציית אזור זה בדרכי גישה פנימיות (זיקות הנאה) שיתוארו בתכנית בינוי של שטחי פיתוח גובלים.



4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים בהתאם לתכנית ג15952: שימוש עיקרי: מתקני ספורט ומשחקים פתוחים ומקורים כולל בריכות שחייה לילדים ולבוגרים, אולם ומגרשי ספורט, מלתחות, יציעים. שטחי שירות: כמוגדר בחוק ובתקנות, כולל מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים, חנייה מקורה, אחסנה. שטחים לא מקורים בתחום אזור זה ישמשו למתקני ספורט ומשחק פתוחים, ליציעים לקהל, לכיכרות ולמעברים ציבוריים, למצללות, לגינות ונטיעות, לדרכי גישה פנימיות ולמשטחי חנייה, לגני משחקים, למתקני אשפה ולמערכות תשתית.
4.3.2	הוראות חשמל בהתאם לתכנית ג15952: לא תותר הקמת תחנות השנאה חיצוניות בשטח זה אלא פנימיות בלבד.
ב	תשתיות בהתאם לתכנית ג15952: 1. כל קווי התשתיות החדשים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים. 2. הקמת עמודי תאורה בתחום אזור זה תותר באופן שלא יוצר מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ובאישור הוועדה המקומית.



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים בהתאם לתכנית ג15952: ישמשו לשבילי הולכי רגל, לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים ולמדרכות, לטיילות, למעברים מקורים ולמצללות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני תעבורה. תותר חנייה לאורך דרכים במקומות שיסומנו כמיועדים לכך בתשריט פיתוח.
4.4.2	הוראות הוראות פיתוח בהתאם לתכנית ג15952: מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. בתשריט חלוקה וואו בתכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית - ניתן יהיה לקבוע מקומות נוספים לדרכי גישה פנימיות (זיקת הנאה - זכויות מעבר ללא שינוי ייעוד השטח) וואו להרחבת דרכים, בתנאי שלא יהוו שינוי

4.4

דרך מאושרת

לתכנית זו. אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום לדרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שרותים הנדסיים, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה.

4.5

דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

בהתאם לתכנית ג'15952:

ישמשו לשבילי הולכי רגל, לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים ולמדרכות, לטיילות, למעברים מקורים ולמצללות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני תעבורה. תותר חנייה לאורך דרכים במקומות שיסומנו כמיועדים לכך בתשריט בינוי ופיתוח.

4.5.2

הוראות

הוראות פיתוח

א

- בהתאם לתכנית ג'15952: מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. בתשריט חלוקה וואו בתכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית - ניתן יהיה לקבוע מקומות נוספים לדרכי גישה פנימיות (זיקת הנאה - זכויות מעבר ללא שינוי ייעוד השטח) וואו להרחבת דרכים, בתנאי שלא יהיו שינוי לתכנית זו. איין להקים על כל קרקע, שהיא מקום לדרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שרותים הנדסיים, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה.
- תאי שטח 40, 41 מיועדים לחניונים.

ב

פיתוח תשתית

בהתאם לתכנית ג'15952: שידרוג קטע עיקול בדרך ארצית מס' 60, הנכלל בתחום התכנית, יבוצע על ידי החברה הלאומית לדרכים ועל חשבונה.

4.6

בית קברות

4.6.1

שימושים

בהתאם לתכנית ג'15952:

שטח לקבורה, מצבות, מבני שירות ומבנים לעריכת טכסי קבורה ואזכרות. כמו כן ניתן להקים באזור זה משטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, משטחי חנייה, שבילים להולכי רגל ודרכי גישה לרכב ולרכב חרום, מסלולי אופניים, מערכות תשתית על ותת-קרקעית ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה המקומית, תעלות ניקוז.

4.6.2

הוראות

הוראות פיתוח

א

בהתאם לתכנית ג'15952:

- תוכן תכנית בינוי, אשר תאושר על-ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות תמ"א 19.
- לא יורחב בית עלמין מכוח תכנית זו אלא לאחר הגשת תכנית מפורטת כפי שנדרש בסעיף 3.2 לתמ"א 19.
- היתרי בניה ופיתוח באזור זה מותנים באישור משרד הבריאות.

ב

שילוט וסימון

4.6	בית קברות
בהתאם לתכנית ג\15952 : סביב בית העלמין תוקם גדר בנויה בגובה מירבי של 2 מ'. בין הגדר ובין השימושים באתר תחצוץ רצועה ברוחב 5 מ' שתשמש לנטיעת עצים - בשטחים בהם ניתן הדבר לביצוע בהתאמה לקברים קיימים באזור זה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)							
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	צידדי-עיקרי	צידדי-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	1 - 5		200 (1)	50 (1)		250 (1)	60	2.5 (3)		2 (4)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (6)				
שטח פרטי פתוח	11 - 18	500	50			50	5			1	3	3	3	5 (7)				
ספורט ונופש	50	1000	20%	5%		25%	25			2	3	3	3	5				
בית קברות	10	1500	15%			15%	15			1	5	5	5	5				

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

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלה: ראה סעיף 6.1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח ליחידת דיור.

(2) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה..

(3) לדונם.

(4) 2 קומות + עליית גג מעל מפלס הכניסה + 1 קומה מתחתיו.

(5) 0 בהסכמת שכן.

(6) או לפי תשריט, התשריט גובר.

(7) הסימון בתשריט גובר. (במקומות שהשפ"פ גובל בדרך שבה נקבע 3 מ').

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות פיתוח**

קווי בניין לדרך ארצית 60 יהיו כמסומן בתשריט: 35 מ' לאזור מגורים, 25 מ' לדרך. קו הבניין מדרך 60 עבור מגרשי שפ"פ ושטח ספורט ישאר כפי שאושר בתכנית המאושרת.

הוראות ע"פ תכנית המתאר גו'15952 (סעיף 3.2.1): הנחיות כלליות

1. במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית - קווי בניין צידיים. קו בניין מקביל לשפ"פ יהיה צדדי, זולת אם חזיתו הראשית של מבנה גובלת בשטחים אלו - אזי יהיה קו הבניין הקידמי.

גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכלהכיוונים. בקירות הבנויים בקו 0 לא יותרו פתחים. ניקוז מבנה בקו בניין 0 יהיה למגרש המבקש בלבד.

תכנית בינוי תפרט קווי בניין בכל מגרש. ניתן לתכנן בקו בניין צדדי 0 כנובע מתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, בתנאי של קיר אטום בגבול מגרש ובנייה לפי תכנית בינוי משותפת למספר מגרשים. בהתאם לסעיף זה - מבנה עזר מפולש בקרוי קל בלבד לחניית רכב פרטי יותר בקו בניין קדמי 1 ובקו בניין צדדי לפי מבנה עיקרי, ובגובה נטו 2.2 מ'.

קווי בניין 0 צדדי ואחורי באזור מגורים יותרו בתנאי הסכמת שכן גובל, ובתנאי שקו בניין צדדי מזערי מנגד באותו מגרש יהיה 5 מ'. מבנים קיימים בהיתר יאושרו במיקומם הנוכחי לפי קווי בניין קיימים, ובלבד שאינם ממוקמים בתחום דרכים.

2. וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלת הזכויות. בכל אזורי התכנית מותרת הקמת מתקני ביטחון, בטיחות ומקלטים באישור הוועדה המקומית ופיקוד העורף. שטח מתקנים אלו יחושב לפי תקנות התכנון והבניה.

3. גובה בניה מירבי במטרים ימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוח לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון - יציאה מחדר מדרגות, מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי ואו בבקשה להיתר.

גובה בנייה מירבי בקומות הינו מספר הקומות המירבי בחתך אחד - הן מעל והן מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

6.2**עיצוב אדריכלי**

הוראות ע"פ תכנית המתאר גו'15952 (סעיף 3.3 א 1): הוראות אדריכליות:

א. בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה.

ב. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

הוראות ע"פ תכנית המתאר גו'15952 (סעיף 3.3 א 2):

א. לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו.

ב. אישור תכנית בינוי (במתכונת סעיף 6.4 להלן).

ג. הגשת תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בסעיף 6.4 ג להלן.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

ד. פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.

ה. תנאי לפיתוח השכונה החדשה בצפון-מערב יהיה הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין, צפויה עקב עבודות הפיתוח והבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר כדין.

6.4

תכנית בינוי

הוראות ע"פ תכנית המתאר ג'15952 (סעיף 3.3 א 3):

יש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בקני"מ 1:250 ותהיה מבוססת על תכנית זו ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול:

א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.

ב. התוויית דרכי גישה פנימיות (זכויות מעבר / זיקות הנאה) בשטח התכנית כולל רוחבן, חתיכה ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.

ג. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: מפלסי בנייה ופיתוח, פתרון נגישות, גדרות וקירות תומכים, מצללות, גינון ונטיעות, קווי תשתיות עיליים ותת-קרקעיים כולל מתקני קצה, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה המקומית.

ד. בצפון הישוב במדרונות הצופים אל עמק חרוד יוגשו חתכי בינוי ותכניות בינוי אשר ידגישו את השילוב של הבינוי בטופוגרפיה הקיימת ובקו הרקיע תוך שימת דגש על ניצפות המדרונות מדרך 71.

ה. הבנייה באזורי המגורים, מבני ציבור, מרכז אזרחי וספורט תכלול אמצעים לשימור מי נגר בכפוף להנחיות יועץ קרקע ובמתואם עם תכנית הניקוז הכוללת של תכנית המתאר ג'15952. באזורים אלו תישמר תכסית מגוננת בהיקף של לפחות 20% משטח המגרש.

6.5

תשתיות

הוראות ע"פ תכנית המתאר ג'15952 (סעיף 3.3 ב):

בכפוף להוראות כל דין, הערת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

כל קווי השירותים הציבוריים יועברו בתוך התוואי של הדרכים, השטחים הפרטיים הפתוחים ו/או זיקות הנאה / זכויות מעבר. כל קווי השירותים הציבוריים החדשים יהיו תת-קרקעיים ויועברו באופן שלא יהוו מטרד בטיחותי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות הציבוריים לבניין יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, והחדשים בהם יהיו תת-קרקעיים.

בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטלפון, תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד. שוחות ביקורת ימוקמו בתחום מדרכות ולא בתחום המיסעה.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הוראות ע"פ תכנית המתאר ג'15952 (סעיף 3.3 ב 1) - מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

הוראות ע"פ תכנית המתאר ג'15952 (סעיף 3.3 ב 2) - ניקוז:

הנספח של התכנית המוצעת משלים ומעדכן את נספח הניקוז של תכנית ג'15952.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תנאי לקבלת היתר בנייה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית, לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, במתואם עם העקרונות המתוארים בגליונות 1 ו 2 לנספח הניקוז בתכנית המתארגן 15952, ועם הנחיות לבנייה משמרת נגר בכפוף לנתוני בדיקות קרקע.

תכנית בינוי תכלול הנחיות לשימור מים והעשרת מי תהום על ידי צמצום מירבי של הנגר העילי באמצעים כגון: חיבור מרזבי גגות לאזורי החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי החדרה באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית. שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:

א. הקטנת הנגר העילי והגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים ייספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז בכפוף להנחיות יועץ קרקע.

ב. תהיה הקפדה על פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים.

ג. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

ד. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הניקוז.

ה. תנאי לקבלת היתר בנייה בשטח השכונה המוצעת הכנת תכנית ניקוז מפורטת לשטח זה. תכנון ניקוז לשכונת ההרחבה יכלול תפישת הנגר העילי והזרמתו בתעולת תת"ק סגור או בתעול עילי פתוח, במקביל לכבישים ו/או במובילים תת"ק בתוך הכבישים כולל קולטנים, וכולל מעבירי מים תחת הכבישים במקומות המתאימים טופוגרפית, שסומנו (קווי הניקוז ומעבירי המים) באופן עקרוני וכללי בנספח הניקוז ויש להתאימם לתכנית הבינוי בכל קטע של השכונה.

רוב הזרימה העילית תנותב לתחילת תעלת הניקוז מס' 2 בתחום הערוץ שבין בית העלמין לגדר הקיימת של הישוב בפינת הצפון מזרחית נ.צ. 230380/719090. יתר הזרימות ינותבו לכיוון צפון-מזרח, להמשך תעלת הניקוז מס' 2. יושם דגש על מניעת זרימת נגר עילי לתחום בית העלמין על ידי תיעול כנ"ל. היער הקיים במתלול תורם לשימור הנגר ויש לשקול את הרחבתו ושיפורו.

ו. לשכונה ולשטחים במורד רכס יזרעאל תתוכנן בניה משמרת נגר למניעת נקזי תשתית ואחרים, באמצעים כגון: שילוב שטחי גינון וגדרות במגרשי הבנייה, שטחי מדשאות ושיחיות לעיכוב הזרימות והחדרתן לקרקע.

ז. הישוב הקיים מנוקז היטב, הזורם ברובו לכיוון צפון מזרח תעלות ניקוז 0, 1, 2 במתלול המזרחי ומשם לתעלות בעמק בין חלקות העיבוד המספיקות לקליטת כל נגר הישוב בכיוון צפון-מזרח ועד לנחל חרוד. בחלקו הקטן זורם הנגר לכיוון דרום-מערב לתעלת הניקוז לאורך כביש מס' 60 וכביש מס' 675 כולל מעביר המים הקיים בכביש 675, המספיקים לקליטת נגר הישוב בכיוון זה. בתכנית אין כל שינוי משמעותי בספיקות הנגר העילי של הישוב הקיים לכיוון דרום.

הוראות ע"פ תכנית המתאר ג' 15952 (סעיף 3.3 ב 3) - ביוב

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורי למערכת הביוב של קיבוץ יזרעאל, באישור מהנדס הרשות המקומית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, ובתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה על תחילת עבודות לפתרון קצה של ביוב לישוב.

חשמל

6.7

הוראות ע"פ תכנית המתאר ג' 15952 (סעיף 3.3 ב 4) - חשמל ותקשורת:

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים החדשים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתית הציבוריים החדשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח.

6.7

חשמל

תאורה ציבורית: הוועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.
תחנות השנאה: תחנות השנאה יוקמו בתחום אזורים למבני ציבור, למרכז אזרחי, לספורט, לשטח ציבורי פתוח ולשטח פרטי פתוח, לתעשייה ולבנייני משק. לא תורשינה תחנות השנאה חדשים על עמודים בתחומי תכנית זו.
א. הגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
- לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל

מרחק מזערי מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה

רשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

קו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'

הערה: אם באיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המיזעריים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל.

סוג הכבל

מרחק מיזערי מכבל ולחלק הקרוב ביותר של מבנה

מתח נמוך עד 1000 וולט 0.5 מ'

מתח גבוה עד 33 ק"ו 1.0 מ'

מתח עליון עד 160 ק"ו 3.0 מ'

6.8

סביבה ונוף

הוראות ע"פ תכנית המתאר ג' 15952 (סעיף 3.3 ב 5) - פסולת סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
היתר בנייה בשטח התכנית יינתן רק לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המבין ויסומן בבקשה להיתר בנייה, ולאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בניה עבור כל סוגי המבנים ופריצת דרכים ו/או תשתיות יהיה בכפוף לאישור

6.9

שמירה על עצים בוגרים

פקיד היערות ונספח עצים בוגרים (במידת הצורך).

6.10

חלוקה ו/או רישום

הוראות ע"פ תכנית המתאר גו' 15952 (סעיף 3.3 ג 1) - חלוקה:

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.

ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מיזערי המצויין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.11

הפקעות ו/או רישום

הוראות ע"פ תכנית המתאר גו' 15952 (סעיף 3.3 ג 2) - הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.

6.12

מבנים קיימים

הוראות ע"פ תכנית המתאר גו' 15952 (סעיף 3.3 ג 4) - מבנים קיימים:

הוועדה רשאית לאשר תוספת בנייה למבנים קיימים הבנויים כחוק לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קווי מתאר אלו תאושר לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

כמו כן רשאית הוועדה המקומית לאשר היתר בנייה למבנים הקיימים בפעל לפני אישורה של תכנית זו, והמצויינים בתשריט התכנית או המופיעים בצילום אוויר שמועדו קודם לאישור התכנית. ההיתרים לעיל יאושרו בתנאים הבאים:

א. הבניין הקיים אינו חודר לשטח דרך ו/או לכל שטח ציבורי אחר.

ב. הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים בבניין להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק.

ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה. מבנים חורגים (בהתאם לציון בתשריט ולרשימה לפי סעיף 178 לחוק) יאושרו במיקומם הנוכחי, אולם הרחבתם / שינויים במבנים אלו יאושרו בהתאם להגבלות בנייה בתכנית זו.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

הוראות ע"פ תכנית המתאר גו' 15952 (סעיף 3.3 ג 5) - תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים: לביוב, למים, לניקוז, לחשמל ותקשורת ע"י הרשויות המוסכמות לכך.

6.14

היטל השבחה

הוראות ע"פ תכנית המתאר גו' 15952 (סעיף 3.3 ג 6) - היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.15

חניה

הוראות ע"פ תכנית המתאר גו' 15952 (סעיף 3.3 ג 7) - חנייה:

החנייה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983)

6.15

חניה

או לתקנות התקפת במועד מתן היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.
אין חובה לחניה בתחום המגרשים.
נספח התחבורה מחייב מבחינת הקצאת מקומות חנייה ליחידות הדיור בחניות מרוכזות (בהתאם לתקן).

6.16

מקלטים

הוראות ע"פ תכנית המתאר ג'15952 (סעיף 3.3 ג' 9) - מיקלוט :
לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.

6.17

שרותי כבאות

הוראות ע"פ תכנית המתאר ג'15952 (סעיף 3.3 ג' 10) - כיבוי אש :
אישור הרשות המוסכמת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה על פי דרישות החוק.

6.18

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

הוראות ע"פ תכנית המתאר ג'15952 (סעיף 3.3 ג' 11) - סידורים לאנשים עם מוגבלויות :
היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית כ- 10 שנים