

4-3-01 (הצ"ח)

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאליים"

תכנית שינוי למתאר ג/9994 תוספת והסדרה של מגרשי מגורים בשדה יעקב

3 יח"ד מגורים ב'

3 יח"ד מגורים א' (נחלה אחת)

משרד הפנים
מחוז צפון
מס' תכנית: 9994/ג
תאריך: 20.7.99

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. 9994/ג יום: 20.7.99 לאשר את התכנית. סמנכ"ל לחינוך יו"ר ועדה המחוזית

דצמבר 1999

הודעה על אישור תכנית מס. 9994/ג מודסמה בילקוט המרסומים מס. 4989 יום: 24.5.01
--

מחוז צפון מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

נפת יזרעאל
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז עמק-יזרעאל

1. שם וחלות

התכנית תקרא תכנית שנוי למתאר, ג/9994 - תוספת והסדרה של מגרשי מגורים בשדה-יעקב. שנוי לג/במ 211 - מתאר שדה-יעקב. היא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

2. מסמכי התכנית

הוראות התכנית (9 עמודים), ותשריט בקו"מ של 1:500.
המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. מיקום

התכנית חלה על מתחם הנמצא במרכז הישוב.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 8.4 דונם (מדוד גרפית).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 11403 חלקי חלקות 8, 76, חלקות בשלמות 70, 72
גוש 10601 חלקי חלקה 17

6. מטרת התכנית

חלוקת נחלה למגרשים, ע"י שינוי יעוד ממגרש נחלה מגורים א' למגורים ב' ושינוי יעוד מחקלאי למגרש נחלה.

7. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה נצרת-עלית. טל': 06-6558211
פקס: 06-6461358

8. יזום התכנית

מושב שדה - יעקב. ועד האגודה שדה יעקב. טל': 04-9831432
פקס: 04-9836377

9. עורך התכנית

אדריכל ערן מבל, רחי הבונים 19, קרית טבעון
טל' 04-9835146
פקס: 04-9833704

10. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת ג/במ 211, (שנוי למשי"צ 18), מושב שדה-יעקב שדבר אישורה פורסם בחודש מרץ 1996. בכל נושא על אי התאמה בין תכנית זו לקודמתה, יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

11. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
%	דונם	%	דונם	
23.87	2	9.55	0.80	מגורים א'
45.34	3.80	24.82	2.08	מגורים ב'
--	--	34.84	2.92	שטח חקלאי
30.79	2.58	30.79	2.58	דרך
100	8.38	100	8.38	סה"כ

12. באזר סימני התשריט

קו כחול	גבול תכנית זו.
שטח צבוע כתום	אזור מגורים אי (נחלה).
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'.
שטח צבוע ירוק לבן לסרוגין באלכסון	שטח חקלאי
שטח צבוע חום	דרך מאושרת.
מספר ברביע עליון בעגול בדרך	מספר הדרך.
מספר ברביע צדדי בעגול בדרך	קו בנין בדרך.
מספר ברביע תחתון בעגול בדרך	רוחב הדרך.
קו ועגול בצבע ירוק	גבול ומספר חלקה רשומה.
קו ועגול בצבע שחור	גבול ומספר חלקה מוצעת.
עגול מקוקו בירוק	מס' חלקה רשומה לביטול.
קו שחור ועליו משולשים	גבול גוש.

13. תכליות ושימושים לפי אזורים

א. אזור מגורים ב'

מיועד למגרש למגורים ליחידה אחת, מבנה חניה ומבני עזר ביתיים.

ב. אזור מגורים א'

מיועד לבתי מגורים, מבני חנייה, מבני עזר ביתיים ומבני משק בחלק האחורי של המגרש. בכל מגרש באזור מגורים א', תותר הקמת 3 יח"ד בשני מבנים (בעל הנחלה, בן ממשיך והורה).

14. שימוש בקרקע ובבנינים

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

15. מגבלות וזכויות בניה

גובה	סה"כ	תכסית	שרות	שמוש עיקרי	אחוזי בניה		קוי בנין			גודל מגרש מינימלי	יעוד	
					מפלס	מתחת מפלס	קדמי	אחורי	צדדי			
מ'	קומות				הכניסה	הכניסה						
*8.5	2 + ע.ג	50	30	10	40	--	50%	5	6	4	500	מגורים ב'
*8.5	2 + ע.ג	40	30	5	35	--	40%	5	5	4	1000	מגורים א'

* 8.5 מטר במבנה עם גג משופע מדוד ממפגש הרצפה התחתונה והקרקע הטבעית עד דקדק הגג. בגג שטוח 7.5 מ' לקצה מעקה גג מדוד באותו אופן.

** מספר יחיד דיור במגרש: מגורים ב' - 1, מגורים א' - 3.

מבני העזר יעמדו בתחום קוי הבנין הנדרשים ובצמוד למבנה המגורים ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'.
חניה מקורה ניתן לבנות במרווח קדמי 0 או 2 מ', וצדדי 0 או 2 מ'.

16. תנאים לבנית מבני מגורים ב'

א. שטח המגרש:

שטח המגרש לא יקטן מ- 500 מ"ר.

ב. רוחב חזית:

רוחב חזית מגרש לא יקטן מ- 20 מ'.

ג. תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש.

הוראות כלליות:

1. תשתיות ושירותים תברואתיים:

- **ביוב:** כל מגרש ומבנה בתחום תכנית זו, יחוברו לביוב ציבורי מרכזי עפ"י הוראות חוק העזר של מועצה אזורית עמק - יזרעאל.
החיבור לביוב יהיה באישור משרד הבריאות. לא יוצא התר בניה בטרם יאושר חיבור למערכת הביוב המרכזית.

- **ניקוז:** תוכן תכנית לניקוז השטח, עפ"י הוראות רשות הניקוז.

- **מים:** יסופקו מחברת מקורות, בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

- **אשפה:** סילוק האשפה לפי הוראות המוא"ז עמק יזרעאל - לאתר מאושר בלבד.

- **אספקת חשמל:** על ידי חברת חשמל.

- **דרכים ושטחים ציבוריים:** דרכים ושטחים ציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית.

2. הפקעות

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

3. היתרי בניה

יינתנו בהתאם לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו.
תכנית להתר בניה תכלול מיקום מתקני כביסה ואופן הסרתם, אשפה, גדרות (פרוט חומר) וקירות תמך.

4. תכניות החלוקה

תכניות חלוקה לשטחים תעשינה בהתאם לחלוקה המוצעת בתכנית זו, והגשתן תהווה תנאי למתן התר בניה.

5. איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בנייה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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'.
- בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים - 1.5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'.
- בקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 11.0 מ'.
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 21.0 מ'.

- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן -
- מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6. חניות

החניה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג, 1983.
חניה מקורה ניתן למקם במרווח קדמי וצדדי 0 או 2 מ', ניקוז הגג יהיה לתוך החצר ולא למגרש השכן.

7. מיקלוט

שטחי המיגון במגורים יתוכננו בהנחיות ואישור הג"א.

8. היטל השבחה

ייגבה על פי חוק התכנון והבנייה.

9. השטחים הפנויים מסביב לבית

1. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבנייה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבנייה.

2. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית, לא יותרו עבודות עפר חריגות. כמו כן, יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.

3. אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר לדרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.

10. מחסנים

תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי בתחום קווי הבנין המותרים או בצמוד למבנה החניה באם הוא נפרד.

2. מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר.

3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מטר.

4. מבנה עזר, לבד מחניה מקורה, או מחסן (כהוראת סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.

11. קולטי שמש, מתקני כביסה

קולטי שמש ישולבו בבנין.
בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.
בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.
הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועצוב הגג.

לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.
לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.5 מ' לפחות.

12. אשפה

מיקום מיתקן האשפה יסומן בבקשה להיתר בניה ויעשה תוך תאום עם סדורי איסוף האשפה במוא"ז.

13. גדרות

א. בחזית המגרשים הפונים לרחוב, תותר הקמת גדר לאורך כל החזית למעט כניסה למגרש ו/או חניה. גובה הגדר 40 ס"מ + נטיעת גדר חיה ליד.

ב. כל הגדרות יהיו בגמר אבן ע"פ דוגמא שתקבע הרשות המקומית, כולל כרכובים (בעובי 7 ס"מ לפחות) בשילוב אפשרי עם סורגים מגולוונים וצבועים או שבכות עץ לגדרות הגבוהות.

חתימות

אין לנו התנגדות וברשות החברה, בפנאי שני תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לאישור חוקי, ואנו בה פרו להסכים כל זכות ליוזם התכנית או רכישתה, ויש אחר בנמצא החברות כל יד לא הוקצה השטח יורחב עמו, ויש להאמת מיוזם ואין חתומתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות, בנכס הנדון או כל השית מוסמכת, לפי כל היות ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מיוחדת בה כי, כל זכות, או חלקה על ידינו הסכם בגין השטח הנלווה בעמדתו, או בחלקה על החברות הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור, או חתום על זכותנו לבטלו בולל הפרתו ע"י מי ערכש מאתנו זה בני זכויות כלשהן בטענה, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכם הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חותמתנו ניתנת אף יחד עם הנקודות מלבד חתימתנו.

בעל הקרקע:

מינהל מוסרסעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 413104

שדה ישראלי
מס' 76
לחתימות הקצאה

היוזם:

ערן מביל
ארכיטקטורה ובנוי
0-286190
רח' הברזים 19 ק"מ
טל. 9835146-0

עורכי התכנית: