

חוק לתכנון ובניה 1965
 אומית לבניה ולתכנון ערים יזרעאליים
 דנה בבקשה מס' 1651/02
 ה מיום 7.01.03
 ה להפקיד/לאשר את התכנית
 ת הועדה על הועדה

ספטמבר 2002

מחוז הצפון

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 מרחב תכנון מקומי - "יזרעאליים"
 תחום שיפוט - מגידו

תכנית מפורטת בעין השופט מס' - מק/יז/ 02/1651
 עין השופט - איחוד וחלוקה מחדש, בסמכות וועדה מקומית,
 ע"פ סעיף 62 א (א') 1, 4, 5

שם התכנית: 1.

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש בעין השופט
 שינוי לת.מ. 1651

מקום התכנית: קיבוץ עין השופט. 1.1

1.2.1 גבול התכנית: כמותחם בקו הכחול.

מסמכי התכנית: 1.2.2

1.2.2.1 תשריט בקני"מ 1:1000

1.2.2.2 תקנון (מסמך זה).

חוק התכנון והבניה (ההש"מ) 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "יזרעאליים"
 הועדה דנה בבקשה מס' 1651/02
 בישיבתה מס' 1378 מיום 6.11.02
 והחליטה להפקיד/לאשר התכנית
 אדר' ד"ר מיכל סופר
 מנהלת הועדה
 יוחי ברנר
 יו"ר הועדה

צפון : 721900	מזרח : 210200	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקה	גוש
9,10,14,15,19		11423
4		11877

שטח התכנית: 21.68 דונם (מדוד ע"י מחשב). 1.3

הועדה על אישור תכנית מס' 1651/02
 פורסמה בילקוט המפורסמים מס' 5175
 עמוד 2115 מיום 30.4.03

הועדה על אישור תכנית מס' 1651/02
 מס' 5131
 עמוד 593 מיום 21.11.02

- 1.4.1 בעל הקרקע: מ.מ.ג, מחוז הצפון
 קרית הממשלה – ת.ד. 580
 נצרת עלית 17105
 טל': 6558211
 פקס: 6560521, 6461358
- 1.4.2 יוזם התכנית: קיבוץ עין השופט 19237
 טל: 04-9895400
 פקס: 04-9895403
- 1.4.3 מגיש התכנית: קיבוץ עין השופט.
- 1.4.4 עורך התכנית: אדריכל אליאב פרייס – רשיון מס' 66039
 "אדריכלות הזורע"
 קיבוץ הזורע, ד.ג. העמקים 30060
 טל': 04-9899750
 פקס: 04-9899751
- נוסח מס' 1 – לדיון בוועדה מקומית – יולי 2001
 נוסח מס' 2 (מעודכן) – לדיון בוועדה מקומית – נובמבר 2001
 נוסח מס' 3 להפקדה מרץ 2002
 נוסח מס' 4 להפקדה (מעודכן) יוני 2002
 נוסח מס' 5 להפקדה (עדכון 2+3) ספטמבר 2002

2.1 מטרת התכנית:

- 2.1.1. איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמה של מגרשים לפי סעיף 62 א.א.1. כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, תוספת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א.א.5, וכן שינוי קו בניין צידי בקטע דרך מ-8 מ' הקבוע בתכנית מאושרת ל-0 לגבי מבנים קיימים בלבד לפי סעיף 62 א.א.4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 כללי:

- 2.2.1.1 הסדרת 3 אזורי תעשייה בקיבוץ (במקום 4 בעבר) באופן הבא:
- 2.2.1.1.1 השלמת ביטול שטח תעשייה קיים (בהמשך לתכנית מפורטת מס' מק/ז1651/01) הנמצא באזור מוסך הקיבוץ.
- 2.2.1.1.2 הרחבת והסדרת שטח תעשייה קיים במרכז הקיבוץ (אלת"ס).
- 2.2.1.2 הסדרת רצפי שימושים וייעודי שטחים של אזורי "מלאכה ותעשייה", "מבני משק", "מגורים", "מבני ציבור" ו"דרך".
- 2.2.1.3 שינוי קו בניין צידי בקטע דרך מ-8 מ' הקבוע בתכנית מאושרת ל-0 לגבי מבנים קיימים בלבד.

2.2.2. שינויי ייעוד נקודתיים ע"י החלפת שטחים כמפורט:

- א. העברה מיעוד שטח של "מבני מגורים" ל"מבני מלאכה ותעשייה" - 1.03 דונם.
 ב. העברה מיעוד שטח של "מבני מגורים" ל"מבני ציבור" - 1.91 דונם.
 ג. העברה מיעוד שטח של "מבני ציבור" ל"מבני מלאכה ותעשייה" - 1.61 דונם.
 ד. העברה מיעוד שטח של "מבני ציבור" ל"מבני מגורים" - 0.30 דונם.
 ה. העברה מיעוד שטח של "מבני משק" ל"מבני מלאכה ותעשייה" - 0.12 דונם.
 ו. העברה מיעוד שטח של "מבני משק" ל"דרך" - 1.34 דונם.
 ז. העברה מיעוד שטח של "מבנה מלאכה ותעשייה" ל"מבנה משק" - 1.50 דונם.
 ח. העברה מיעוד שטח של "מבנה מלאכה ותעשייה" ל"מגורים" - 2.54 דונם.
 ט. העברה מיעוד שטח של "דרך" ל"מבנה מלאכה ותעשייה" - 1.34 דונם.

טבלת חילופי שטחים:

זערה ליעוד שטח חדש	מגורים	בנייני ציבור	בנייני משק	מלאכה ותעשייה	דרך מוצעת	סה"כ דונם
מגורים	-	1.91		1.03		2.94
בנייני ציבור	0.30	-		1.61		1.91
בנייני משק			-	0.12	1.34	1.46
מבנה ותעשייה	2.64		1.46	-		4.10
דרך קיימת				1.34	-	1.34
סה"כ דונם	2.94	1.91	1.46	4.10	1.34	11.75

2.2.3. יחס לתכניות אחרות:

2.2.3.1. שינוי לתכנית מאושרת לעין השופט מס' 1651.

2.2.3.2. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות קודמות,

הוראות תכנית זו תקבענה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:2.3.1 טבלת שטחים (ע"פ מדידה ממוחשבת):

מוצע		קיים		
%	דונם	%	דונם	
30.66	6.65	30.66	6.65	אזור מגורים
9.96	2.16	9.96	2.16	אזור מבני ציבור
4.70	1.02	4.70	1.02	שטח לבנייני משק
32.50	7.04	32.50	7.04	אזור מלאכה ותעשייה
16.0	3.47	22.18	4.81	דרך קיימת
6.18	1.34	-	-	דרך חדשה
100	21.68	100	21.68	סה"כ

2.3.2 סימונים בתשריט:

- * גבול תכנית - קו כחול רצוף.
- * גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקוטע.
- * אזור מגורים - צהוב.
- * שטח למבני משק - חום מותחם בירוק.
- * אזור מלאכה ותעשייה - סגול מותחם בסגול כהה.
- * אזור מבני ציבור - חום מותחם בחום כהה.
- * דרך קיימת - בצבע חום.
- * דרך לביטול - בקווים חוצים אדומים אלכסוניים.
- * דרך חדשה - בצבע אדום.
- * מס' דרך - מספר ברבע העליון של העיגול.
- * קו בניין - מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.
- * רוחב הדרך - מספר ברבע התחתון של העיגול.
- * גבול גוש - קו שחור עם "קוצים" שחורים.

* גבול חלקה - קו ירוק.

* מסי חלקה - עיגול עם מספר ירוק.

* תחום שינוי קו בנין לדרך - קו אדום מקווקו.

3.1 התכליות והשימושים :

ע"פ ת.מ. 1651

3.2 טבלת זכויות בנייה והגבלות בנייה :

בהתאם לת.מ. 1651 למעט שינוי בקו בנין צידי כמצויין במטרת התכנית.

3.3 הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי :

אזור מלאכה ותעשייה :

3.3.1 עיצוב מבני התעשייה באזור התעשייה ייתן מחד מענה לצורכיהם הפונקציונאליים של המבנים, ומאידך, לשמירה על חזות נאותה של האזור.

3.3.2 החזיתות הראשיות של מבני התעשייה הפונות אל מתחמי החנייה והכניסה למפעלים, יזכו לטיפול מוקפד תוך מתן דגש על עיצוב נאות ושימוש בחומרי בנייה וגמר התואמים מטרה זו.

3.3.3 המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטויחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו/או כל חומר איכותי בעל עמידות לטווח ארוך שימצא מתאים, ושיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

3.3.4 ישולבו במבנים פתחים לאוורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי.

3.3.5 בבקשה להיתר בנייה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצינו מרכזים לאיסוף אשפה, ברזי שרפה ומקומות חנייה.

3.3.6 תנאי למתן היתר בנייה יהיה פרוט תכנית בינוי כולל הצבת מבנים ועיצובם, חומרי בנייה וצבע וכו'.

3.4 תשתיות ואיכות הסביבה:

3.4.1 איכות הסביבה:

3.4.1.1 כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה.

3.4.1.2 ע"פ הצורך, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.

3.4.2 מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, באישור מ. הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

3.4.3 ניקוז:

3.3.2.1 יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי-זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

3.3.2.2 אישור רשות הניקוז להיתרי הבנייה.

3.4.3 ביוב:

3.4.3.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית של הקיבוץ לשביעות רצונו ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

3.4.3.2 איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניה.

3.4.3.3 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת. יעשה במתקנים בתתום המגרשים וזאת טרם חיבור למע' המרכזית.

3.4.3.4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום (אקוויפר המים).

3.4.4 - איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

3.4.4.1 לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 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 הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם

שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע

ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

3.4.4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק

הקטן:

מ3- מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ1- מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ0.5- מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר

קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3.4.4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

- 3.4.5 אשפה:
 יוכנו שטחים מיוחדים להצבת מיכלים לאיסוף אשפה ובתיאום ובאישור מוא"ז מגידו.
- 3.4.7 תברואה:
 בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.
- 3.4.8 רעש:
 בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים, יידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עבודה במפלסי הרעש המותרים כדין באחריות יזם התכנית.
- 3.4.9 איכות אוויר:
 תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר.
 כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.
- 3.4.10 חומרים מסוכנים:
 כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחול עליו סעיפי חוק חומ"ס.
- 3.4.11 פסולת רעילה:
 תסולק באחרות המפעל בהתאם לכל דין.
- 3.3 הוראות כלליות:
- 3.4.1 איחוד וחלוקה:
 תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה של מגרשים בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיפים 121-122 לתיק התכנון והבנייה.
- 3.4.2 היטל השבחה:
 היטל השבחה יגבה כחוק, בתנאים שנקבעו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
- 3.4.3 תנייה:
 בהתאם להוראות תקני החנייה – התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983.

3.4.4 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.5 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

3.4.6 תנאי למתן היתר:

3.4.6.1 אישור כיבוי אש, משרד לאיכות הסביבה ואישור מהנדס המועצה לפתרונות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה.

3.4.6.2 בנוסף לאמור לעיל, ימציא היוזם ואו המבצע בכל עת שיידרש לעשות כד, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית, כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות, לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או כל תכנית מפורטת בשטח.
כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתרי בנייה.

4.1 ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום קבלת תוקף.

הוצאות התכנית וביצועה בכל הקשור להוצאות הכרוכות בהוצאה לפועל מתכנון, לרבות דרכים ותשתיות, ע"ח היוזם.

חתימות

בעל הקרקע

3.7.02 קיבוץ
עין השופט

יוזם התכנית

3.7.02 קיבוץ
עין השופט

מגיש התכנית

3.7.02
גליאן פרייט-אדויל
מס' 6603

עורך התכנית

מנהל תכנון
מגידן
מס' 6603