

ינואר 2002

החלטת נגד אישור התכנית מס' 01/1651/א/ק/יז
מועדה גיליון תכנון מס' _____
מיום _____

מחוז הצפון

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מרחב תכנון מקומי – "יזרעאלים"

תחום שיפוט - מגידו

תכנית מפורטת בעין השופט מס' מק/יז/1651/01 – עין השופט - איחוד וחלוקה מחדש, בסמכות וועדה מקומית, ע"פ סעיף 62 א (א') 1, 4, 5

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש בעין השופט.
שינוי לת.מ. 1651 ו-5577.

1.2 מקום התכנית: קיבוץ עין השופט.

1.2.1 גבול התכנית: כמותחם בקו הכחול

1.2.2 מסמכי התכנית:

1.2.2.1 תשריט בקני"מ 1:1000.

1.2.2.2 תקנון (מסמך זה).

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1965 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	444
"יזרעאלים"	
הוועדה דנה בבקשה מס' 01/1651/א/ק/יז	
מישיבתה מס' 1379	מיום 4.12.01
והחליטה להסכים לאשר התכנית	
יו"ר ברנר יו"ר הוועדה	

נ.צ. מרכזי	מזרח: 210200	צפון: 721900
גוש	חלקה	חלקי חלקות
11425		2, 3
11423		19, 9
11926		16, 15
11877		9, 4

1.3 שטח התכנית: 45 דונם (מדוד ע"י מחשב)

- 1.4 **בעל הקרקע** : מ.מ.י, מחוז הצפון
 קרית הממשלה – ת.ד. 580
 נצרת עלית 17105
 טל': 6558211
 פקס : 6560521 ,6461358
- 1.4.1 **יוזם התכנית** : קיבוץ עין השופט 19237
 טל : 04-9895400
 פקס : 04-9895403
- 1.4.2 **מגיש התכנית** : קיבוץ עין השופט.
- 1.4.3 **עורך התכנית** : אדריכל אליאב פרייס – רשיון מס' 66039
 "אדריכלות הזורע"
 קיבוץ הזורע, ד.נ. העמקים 30060
 טל' : 04-9899750
 פקס : 04-9899751
- נוסח מס' 1 – לדיון בוועדה מקומית – אוקטובר 2001
 נוסח מס' 2 – לביקורת ועדה מקומית – דצמבר 2001
 נוסח מס' 3 – למתן תוקף - ינואר 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 הגדרת קווי בניין לפי סעיף
 62 א.א.4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- 2.2.1 שינויי יעוד נקודתיים ע"י החלפת שטחים כמפורט :
- 2.2.1.1 הגדלת "שטח תעשייה" קיים ב- 6.25 - דונם באזור
 הדרומי של הקיבוץ ע"ח "מבני משק" ו"דרך קיימת".
- 2.2.1.2 הקטנת "שטח תעשייה" קיים אחר צפונית לאזור א' בשטח
 של 5.5 דונם "לטובת" "מבני משק".
- 2.2.1.3 הקטנת רצועת שטח תעשייה ממערב לשטח התעשייה
 המצוין ב-0.75 דונם לטובת "דרך חדשה".
- 2.2.1.4 שינוי גבולות "שטח מבני משק" הגובל עם 2 אזורי
 התעשייה כמפורט, בגין השינוי כאמור בשטחי התעשייה
 להלן וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטח ביעוד זה.

2.2.2 יחס לתכניות אחרות :

- 2.2.2.1 שינוי לתכניות מאושרות לעין השופט מס' 1651 ומס'
 ג/5577.
- 2.2.2.2 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	
43.80	19.70	43.80	19.70	שטח לבנייני משק
30.20	13.60	30.20	13.60	אזור מלאכה ותעשייה
24.33	10.95	26.00	11.70	דרך קיימת
1.67	0.75	-	-	דרך חדשה
100	45.0	100	45.0	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.
- * 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.

3.1 התכליות והשימושים :

ע"פ ת.מ. 1651 ות.מ. ג/5577.

3.2 טבלת זכויות בנייה והגבלות בנייה :

בהתאם לת.מ. 1651 ות.מ. ג/5577.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש /דונם	קווי בניין			אחוזי בנייה מירביים				גובה בנייה מקסימלי
		צדדי	אחורי	קדמי					
תעשייה	13.6	4	4	5					

3.3 הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי :

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 יצוינו 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.

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 בתחום 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

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:

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 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 חנייה :
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 ו/או המבצע בכל עת שיידרש לעשות כך, 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.
- 4.2 הוצאות התכנית וביצועה, לרבות דרכים ותשתיות, ע"ח היוזם.

חתימות

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מגיש התכנית

עורך התכנית

קיימוץ
על השוכר
קיימוץ
עין השוכר

13.3.02

אליאז פרייס-אודינל
מח' 1 י"י 66039