

מחוז הצפון
נפה יזרעאל
מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית עמק יזרעאל
שם ישוב : נהלל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/ז/5312/01
שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/ 5312 המאושרת - נהלל.
הרחבת מרכז מזון
תוכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א) 6.5.4.1

1.2 מקום התוכנית:

מושב נהלל

מגרש	חלק מחלקה	גוש
12/1	12	17180
100	35	17181
	23,40	17182

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 100.480 דונם .

חוק לתכנון ובניה 1965
ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים יזרעאלים
הועדה דנה בבקשה מס' מק/ז/5312/01
בישיבתה מיום 10.2.10
והחליטה להפקיד/לאשר את התכנית

ח.ד. בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון/הנדס/ת הועדה מק/ז/5312/01 יזרעאל
נצרת עילית טל: 6558211-04
פקס: 6560521-04

יזם התוכנית: נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ.
טלפון: 6515314-04 פקס: 6515318-04.

מגיש התוכנית: נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ.
טלפון: 6515314-04 פקס: 6515318-04.

עורך התוכנית: האני בשארה ואדריכל שבתאי ארגוב

משרד לאדריכלות והנדסת בניין

ת.ד. 2114 טל/פקס: 6572496-04 נצרת

Email: hope@barak-online.net

הועדה על אישור תכנית מס' 5366
פורסמה בילקוט המפרסמים מס' 10.2.10
עמוד 1558 מיום 10.2.10

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לת.מ. ג/ 5312 - אזורים משקיים נהלל. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה, בשאר הנושאים יגברו הוראות ת.מ. ג/5312.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי קווי בניין מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
10.07.02	עדכון 1
22.09.02	עדכון 2
12.11.02	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- 1.9.1 גבול התוכנית קו כחול עבה רצוף.
- 1.9.2 גבול תכנית מפורטת מס' ג/ 5312 המאושרת קו כחול עבה מקוטע.
- 1.9.3 גבול גוש רשום קו מתומן בשחור לסירוגין.
- 1.9.4 גבול חלקה רשומה ומספרה קו דק ירוק עם מספר בתוך עיגול מותחם בירוק.
- 1.9.5 אזור משקי שטח צבוע חום מותחם בירוק כהה.
- 1.9.6 שטח חקלאי שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק.
- 1.9.7 דרך קיימת ומוצהרת שטח צבוע חום.
- 1.9.8 מעברים חקלאיים קיימים לאזורים המשקיים שטח צבוע חום מקוטע.
- 1.9.9 קו בניין קו אדום דק מקוטע.
- 1.9.10 מספר הדרך מספר ברבע עליון של עיגול.
- 1.9.11 מרווחים קדמיים מינימליים מספרים ברבעים ימיני או שמאלי של עיגול.
- 1.9.12 רוחב דרך מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
32.97%	33.133	32.97%	33.133	אזור משקי
67.03%	67.347	67.03%	67.347	אזור חקלאי
100.00%	100.480	100.00%	100.480	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית

- א. הרחבת שטח מרכז מזון ע"י איחוד וחלוקה (בהסכמה) בגושים וחלקים מחלקות:
גוש 17180 חלק מחלקה 12 (מגרש 12/1) לולים.
גוש 17181 חלק מחלקה 35
גוש 17182 חלק מחלקות 23, 40 (מגרש 100) מרכז מזון.
 - ב. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית קדמי-צפון מזרחי מ- 5 מ' ל- 0 מ' (לגבי סככה מס' 1) ואחורי-דרומי מ- 3 מ' ל- 0 מ' (לגבי סככות מס' 3 ו- 4) בהתאם לתשריט נספח בינוי.
 - ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
 - ד. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ומבלי לשנות זכויות הבניה עפ"י תכנית מס' ג/5312 המאושרת נהלל.
- תכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)6.5.4.1.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- א. חילופי שטחים ע"י איחוד וחלוקה וקביעת הוראות בניה לגבי קווי בנין אחורי-דרומי וקדמי-צפון מזרחי לגבי מבנים קיימים בהתאם לקיים בתשריט.
- ב. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח למרכז מזון :

באזור זה (מגרש 100) תותר בניה לשימוש מרכז מזון בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' ג/5312 המאושרת – נהלל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992 אדר' ד' **ד"ר יוסף סופר**
 חתום ויש להקנות זכויות לטובת הציבור

גובה בניה מקסימלי	מצב מוצע *			מצב קיים *			שם האזור (שימושים עיקריים)
	קווי בניין			קווי בניין			
במטרים	אחורי דרומי	צדדי	קדמי צפון מזרחי	אחורי	צדדי	קדמי	
עד 10 מ' באישור הועדה	כמסומן בתשריט בינוי			3	3	5	אזור משקי מרכז מזון

יתר זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' ג/ 5312 נהלל.
 * קו בניין למבנים קיימים בהתאם למצב בשטח (לגבי סככות מס' 1 ו- 3). שיפוץ במבנים
 קיימים אפשרי במתווה של קו בניין מוצע בתכנית זו, במידה והמבנה ייהרס יש לבנות
 בקו בניין עפ"י מצב מאושר 5 מ' או 3 מ' בהתאמה.
 הגובה נמדד מקרקע טבעית או מתוכננת.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאי לקבלת היתר בניה:

על יוזם התכנית לבצע גינון מסביב למגרש ע"י נטיעת עצים לשם הסתרת המבנים
 ויצירת חזית נופית שתשתלב עם הסביבה.

ב. תשתיות:

1. מים:

לפי הוראות תכנית מס' ג/ 5312 נהלל.

2. ניקוז:

לפי הוראות תכנית מס' ג/ 5312 נהלל.

3. ביוב:

לפי הוראות תכנית מס' ג/ 5312 נהלל.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לפי הוראות תכנית מס' ג/ 5312 נהלל.

5. אשפה :

לפי הוראות תכנית מסי ג/ 5312 נהלל.

ג. - הוראות כלליות:

1. חלוקה:

חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית, תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 אי לחוק העתיקות - תשל"ח.

8. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע ההוצאות הקיימות, לפיכך תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה ניתוצאת יום התינתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם צונו הסכם ניתאים בינו ואין התימתנו זו באה בניקום הסכמת כל בעל זכות ניצוח הנדון ו/או כל רשות ניוסמכת. לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

פרק 5 - חתימות

למען הסר ספק ניוצרה בזה כי אנו נאשם אף נישא על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית. אין חתמתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמיד ו/או נינו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת היומדת לנו מכח הסכם האמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אף על פי שהתנגדות נגד תכנית.

בעל הקרקע:

מינהל מרקוני ישראל
מחוז הצפון

יזם התכנית:

5.1.93

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

תאריך: 05.11.93
מחוז הצפון
מס' 6011
רח' השק דלם 64 טל. 952708
ק. טבריה