

200 6432

מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תכנית מפורטת מס' ג/ 14149

התויית נגישות והרחבה ב א.תעשייה ברמת השופט

שינוי לג/ 4889, לג/ 13586, ג/ 9106, ג/ 7562  
ג/ 2800

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14149  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 18.1.06 לאשר את התכנית  
 הד"ר גדז'  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14149  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5520  
 מיום 24.4.06

יזום התכנית רמת השופט

עורך התכנית

אדריכל ערן מבל

רח' קק"ל 4, ק.טבעון, טל': 04-9835146

פברואר 2006

לתוקף

# מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מגידו

נפה: יזרעאל

## פרק א' - התכנית

### 1. שם וחלות בתכנית

תכנית מפורטת ג/14149 התויית נגישות והרחבה לא.תעשייה רמת השופט..  
התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.

### 2. מיקום

קיבוץ רמת השופט - אזור התעשייה שממערב לקיבוץ.  
נ.צ. מרכז - מזרח 208550, צפון 724125

### הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלק חלקה
12341	2,3,4
12342	2,3,5,11
12345	5,6

### 3. שטח התכנית

כ- 77.44 דונם (מחושב גרפית).

### 4. בעלי העניין

היוזם:

קבוץ רמת השופט, טל': 04-9898211, פקס': 04-9898134

### עורך התכנית

ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, רח' קק"ל 4, ק.טבעון.  
טל': 04-9835146, פקס': 04-9833704

### בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל - מינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון  
קרית הממשלה נצרת - עלית  
טל': 04-6558211  
בחכירה לקיבוץ רמת השופט  
מוא"ז מגידו.

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר ג/4889, ג/13586, ג/2800, ג/7562, ג/9106 בכל מקרה של סתירה בין התכניות הללו לתכנית זו, תגברנה הוראות תכנית זו.

6. מסמכי התכנית

הוראות התכנית 8 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7. תאריך הכנת התכנית

הכנה מרץ 2003

עדכון יוני 2003

עדכון מרץ 2004

עדכון יוני 2005

8. הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

9. באור סימני התשריט

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 1. גבול התכנית המוצעת              | קו כחול                                    |
| 2. גבול תכנית מאושרת               | קו תכלת - מקוקו                            |
| 3. מבני משק (מצב קיים-רקע)         | שטח צבוע חום מותחם ירוק                    |
| 4. אזור בניני ציבור (מצב קיים-רקע) | שטח צבוע חום מותחם חום כהה                 |
| 5. שטח ציבורי פתוח                 | שטח צבוע ירוק                              |
| 6. שטח פרטי פתוח                   | שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה               |
| 7. אזור תעשייה                     | שטח צבוע סגול                              |
| 8. דרך קיימת                       | שטח צבוע בצבע חום                          |
| 9. כביש לביטול                     | אלכסונים באדום ע"ג רקע התשריט              |
| 10. הרחבת דרך מוצעת                | שטח צבוע בצבע אדום                         |
| 11. אזור חקלאי                     | שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק ולבן לסרוגין |
| 12. מס' דרך                        | מספר ברבוע עליון של עיגול                  |
| 13. מרווח בנייה מינימלי            | מספר ברבוע צדדי של העיגול                  |
| 14. רוחב הדרך                      | מספר ברבוע תחתון של העיגול                 |
| 15. גבול גוש                       | קו בצבע התשריט עם משולשים משני עברים       |
| 16. גבול ומס' חלקה רשומה           | קו ועיגול בצבע ירוק                        |
| 17. מס' חלקה רשומה לביטול          | עגול מרוסק בצבע ירוק                       |
| 18. גבול מגרש מוצע ומספרו          | קו שחור וסיפרה                             |
| 19. מבנה להריסה                    | קונטור מבנה בצהוב                          |
| 20. שטח חניה                       | שטח צבוע חום ועליו אלכסונים בסגול          |
| 21. קו בנין                        | קו אדום מרוסק                              |

10. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		י ע ר ד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
7.75	6.0	15.64	12.11	אזור חקלאי
63.52	49.19	63.82	49.42	אזור תעשייה
5.39	4.18	1.20	0.93	שטח ציבורי פתוח
---	---	1.31	1.01	שטח פרטי פתוח
16.40	12.70	18.03	13.96	דרך קיימת או מאושרת
6.23	4.82	---	---	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
0.47	0.36	---	---	חניה קיימת או מאושרת
0.23	0.18	---	---	חניה מוצעת או הרחבה מוצעת
100	77.44	100	77.44	סה"כ

פרק ב'

1. מטרת התכנית

א. התוויית דרך גישה ראשית ברוחב 16 מ', לאזור התעשייה.  
 ב. תוספת מגרש לתעשייה תוך ביטול שטח תואם (בחלקה 2 בגוש 12341) והגדרתו כחקלאי.

ג. ביטול שטחי תנועה וחניה וקביעת אזור חניה המותאם לצרכים.  
 כל זה ללא שנוי זכויות הבניה הקיימות בתכנית ג/9106, ובג/2800.

1.1 אזור תעשייה - ניתן לבנות 29,514 מ"ר בשימוש עיקרי.

2. תכליות ושימושים

כללי

התכנית אינה יוצרת מגרשים חדשים באזורים המבונים. מגרשים שאושרו בתוכניות קודמות אינם משתנים בעקבות תוכנית זו. רק במגרש 101 ניתנות זכויות בניה חדשות במסגרת תכנית זו.

**1. אזור תעשייה - מגרש 101**

מיועד למפעלי תעשייה, כולל מבני עזר, אחסנה מלאכה ומתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית. יאסר שימוש שיש בו סיכון אקולוגי עפ"י חוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה.

**2. דרך**

נועדה לתנועת כלי רכב, מדרכות, מתקני דרך ורחוב והעברת תשתיות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך כמפורט למעלה.

**3. שצ"פ**

מיועד לגינון, העברת תשתיות, ניקוז, שלטי פרסום.

**4. חניה**

שטח המיועד לחניית כלי רכב, תאסר כל בניה.

**5. דרך, אזור תעשייה ואזור חקלאות - הכלולים בג/9106**

כל התכליות והשימושים הכל על פי הוראות ג/9106.

**6. שטח ציבורי פתוח, שטחי תעשייה - הכלולים בג/2800**

כל התכליות והשימושים הכל על פי הוראות ג/2800.

**7. אזור תעשייה הכלול בג/7562**

כל התכליות והשימושים עפ"י הוראות ג/7562

**3 זכויות ומגבלות בניה**

זכויות הבניה בשטח תכנית ג/2800 - ע"פי הוראות תכנית ג/2800  
 זכויות הבניה לתעשייה הכלולה בתכנית ג/7562 עפ"י הוראות ג/7562.  
 זכויות הבניה לתעשייה הכלולה בג/9106 עפ"י הוראות ג/9106.

**זכויות ומגבלות בניה באזור תעשייה במגרש 101**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בניין			שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הכניסה				מעל/ מתחת מפלס כניסה	מס' קומות	גובה מקסימלי במטרים
		קדמי	אחורי	צדדי	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי			
אזור תעשייה	1000	5	5	3.5	70	60	10	60		3	10*

\* גובה בנין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכי תעשייה.

גובה מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או חפורה - הנמוכה מבין השתיים.

\*\* בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה, ממעל אל מתחת מפלס הכניסה בתנאי שישמרו סך % הבניה המותרים.

## פרק ג' - הוראות עיצוביות לתעשייה למגרש 101

המבנים יבנו בבניה קשיחה מחופה בצפוי קשיחה או פלטות טרומיות צבועות, או פח מגולוון וצבוע.  
לא יותר חיפוי קירות באסבסט.  
עיצוב הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים באופן שימנע הפיכת הגג למפגע חזותי.

פירטי השילוט המבוקש יופיעו בתכנית הבקשה להיתר.

כחלק מתכנית היתר הבניה יוגשו חתכים ותכניות פיתוח נופי.

## פרק ד הוראות כלליות

1. תנאי למתן היתר בניה במגרש 101:
  - א. ביצוע דרך גישה מס' 1 וביצוע הפיתוח הגנני של השצ"פ הצמוד.
  - ב. אישור תוכנית תנועה ע"י המועצה האזורית מגידו.
2. פרוט התנאים לבינוי, הוראות בנושא תשתית איכות הסביבה ותנאים למתן היתרי בניה וכו' - הכל על פי הוראות ג/9106.
3. הפקעות - מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מ.מ.י.
4. רישום - תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לדרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
5. השבחה - היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
6. חלוקה -
  - 6.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
  - 6.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
  - 6.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
7. מבנים קיימים - מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
  - א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
  - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
8. מבנים להריסה - הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
9. 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.
10. הוראות הג"א - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
11. כיבוי אש - קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
12. סידורים לנכים - קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
13. הוצאות - הוצאות מימוש התכנית יהיו על חשבון היזם.
14. תנאים לביצוע התכנית - תנאי למתן היתר מכה תכנית זו - כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנון כוללות לדרכים מים וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

## פרק ה הוראות נוספות

### תשתיות :

1. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה 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 הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

### אשפה 5

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.



# מימוש התכנית

## תקפות התכנית -

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, תיחשב זו כמבוטלת.

## חתימות

### יזמי התכנית:

### בעל הקרקע:

### בעלי הזכויות בקרקע:

**גורן סובל**  
ארכיטקטורה ובנוי ערים  
ח.פ. 0-226190-51  
רח' קקיל 4 ק.טבעה  
טל: 04-9835146

### המתכנן:

D:\DOCS\eranmeb\ramat hashofet\השופט\רמת התעשייה רמת השופט.doc