

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' מק/יז/5312/05
שם תוכנית: הרחבת מרכז מזון נהלל

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
 סוג תוכנית: תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>05/5312/11</p> <p>חוק התכנון והבניה 1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים" הועדה דנה בתוכנית מס' 9495 בישיבתה מס' 9495 מיום 9.6.07 תלויה לתפקיד/לאשר/ותוכנית.</p> <p>עפר דגל מאיכלית מהנדסת הועדה</p> <p>דוד כרנל יו"ר ועדה מקומית יזרעאלים</p>	
<p>05/5312/11</p> <p>הדעה על אישור תכנית מס' 697 פתיחה בלוקט הפרסומים מס' 2361 עמו 9.2.11</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להחליף בין קרקע המיועדת למבני משק בחלקות 33 ו-39 בגוש 17182 וחלקה 35 בגוש 17181 לבין קרקע חקלאית הצמודה למרכז מזון קיים, על מנת לאפשר הרחבתו וכן לאפשר אזור מבני משק בצמוד אליו בשולי חלקה 25.
התכנית בסמכות ועדה מקומית מאחר והיא עוסקת באיחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וללא שינוי בזכויות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הרחבת מרכז מזון נהלל

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
(ומספר התוכנית)**

מק/יז/5312/05

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 23/07/2009

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (1), 62 א (ג)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
		קואורדינטה X	217800
		קואורדינטה Y	732200
1.5.2	תיאור מקום	בחלק הדרומי של נהלל בסמוך למרכז מזון קיים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז עמק יזרעאל
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נהלל
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17181	מוסדר	• חלק מהגוש	ל.ר.	35
17182	מוסדר	• חלק מהגוש	ל.ר.	23, 25-33, 39-40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.5.1988	3561	התכנית מחליפה בין שטחי יעודים ללא שינוי בהוראות	• כפיפות	משי"צ 17
5.2.2006	5490		• כפיפות	משי"צ 1 / 17
16.1.1997	4480	התכנית מחליפה בין שטחי יעודים ללא שינוי בהוראות	• כפיפות	ג/5312
18.2.2004	5273		• כפיפות	ג/13637
10.2.2005	5366		• כפיפות	יז/מק/5312/01

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	דפנה נבו	23/07/2009	ל.ר.	17 (כולל נספחים)	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	דפנה נבו	26/10/2008	1	ל.ר.	1:2500	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ו. מקומית	דפנה נבו	26/10/2008	1	ל.ר.	1:500	• מנחה	נספח נופי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית												
גוש/ חלקת(י) ל.ר.	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	agooda@nahalal.org.il	04-6461358	ל.ר.	04-6515314	נהלל 10600	ש.א. 57-000336-8	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בניימ.	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בניימ.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מניש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
agooda@nahalal.org.il	04-6461358	ל.ר.	04-6515314	נהלל 10600	ש.א. 57-000336-8	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בניימ.	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בניימ.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichmun@mni.gov.il	04-6558211	ל.ר.	04-6560521	ת.ד. 580 נצרת 17105	ל.ר.	ישראל	ישראל	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
daphnav@yaad.org.il	04-9909213	052-4455220	04-9909213	יעד ת.ד. 2112 א.ב. משגב 20155	ל.ר.	ישראל	ישראל	27022	050120724	דפנה נבו	אדריכלית ומתכנתת ערים
Ramzi883@netvision.net.il	04-8520166	ל.ר.	04-8524038	אלמונתבי 22 חיפה 35377	ל.ר.	ישראל	ישראל	883	ל.ר.	רמזי קעואר מדידות והנדסת אורחות בניימ	מנכ"ל מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, עפ"י סעיף 62א. (א) (1), לצורך הגדלת שטח מרכז מזון קיים ותוספת שטח למבני משק בחלקה סמוכה אליו באמצעות החלפת שטחים עם חלקות מבני משק קיימות מדרום לנהלל, ללא שינוי בהוראות התכניות המאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

החלפת שטחים ע"י איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בסה"כ השטחים. תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) 1.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	93.230
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	ל.ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
קרקע חקלאית	3-6	ל.ר.
מבני משק	1-2	ל.ר.
דרך מאושרת	7	ל.ר.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
א.	לפי תכנית ג/5312
4.1.2	הוראות
א.	לפי תכנית ג/53127

4.2	שם ייעוד: מבני משק
4.2.1	שימושים
א.	לפי תכנית ג/5312
4.2.2	הוראות
א.	לפי תכנית ג/5312

4.3	שם ייעוד: דרכים מאושרות
4.3.1	שימושים
ב.	לפי תכנית ג/5312
4.3.2	הוראות
ב.	לפי תכנית ג/5312

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	ציד-י-שואלי	ציד-י-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח (%)	מספר ציפיות (יח"ד)	מספר יח"ד כוללים	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזרע/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מספר קומות	מספר קומות	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת							שטח	אחוזים			
			קדמי	הקובעת	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח (%)	מספר ציפיות (יח"ד)	מספר יח"ד כוללים	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח	אחוזים	גודל מגרש/ מזרע/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
															4,000	3-6	קרקע חקלאית
															4,000	1-2	מבני משק
לפי תכנית 5312/ג																	
לפי תכנית 5312/ג																	

6. הוראות נוספות

6.1
על פי תכנית ג/13637

7. ביצוע התוכנית

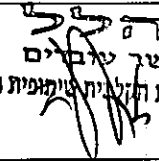
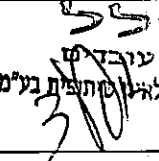
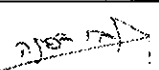
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית.

מימוש צפוי של התכנית – 10 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
27.7.09		נהלל - מושב עובדים להתישבות חקלאית בע"מ			
27.7.09		נהלל - מושב עובדים להתישבות חקלאית בע"מ			יום בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
23/07/2009		ל.ר.	050120724	דפנה נבו	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	✓	
		אם כן, פרט: נספח נופי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
		שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.4	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.5	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	1.8	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
	8.2		✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
√		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
√		• שמירת מקומות קדושים		
√		• בתי קברות		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
√		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
√		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
√		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת -- "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנניות תאגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דפנה נבו, מספר זהות 050120724,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי מק/יז/5312/05 ששמה הרחבת מרכז מזון נהלל (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 27022.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

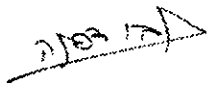
ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

23/07/2009

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: מק/ז/5312/05

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית