

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/ז/11/7078

תכנית מפורטת חילופי שטחים חקלאות ומגורים בעין העמק

11/7078/5/11
 הודעה על אישור תכנית מס' 6206
 מועדון בילקוט הפרסומים מס' 2719
 צמחית 28.2.11 מיום

מחוז

11/7078/5/11
 חוק התכנון והבניה 1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "יזרעאלים"
 הועדה דנה בתוכנית מס' 490
 בשיבתה מס' 14.9.10
 החליטה להפקיד/לאשר התוכנית
 יו"ר ועדה
 עמ"ד דני, אודיכליה
 מתכנתת הועדה

מרחב תכנון מקומי ו. מקומית יזרעאלים

סוג התכנית מפורטת בסמכות מקומית

דברי הסבר לתכנית

בישוב עין העמק קיימת תכנית מפורטת מס' ג/2731 בתוקף משנת 1989. תכנית זו אינה מעודכנת ואינה עונה על הצרכים העכשוויים של התושבים. התכנית המוגשת בזאת נועדה להעניק ייעוד מגורים למתחם חקלאי בקדמת הנחלה לצורך הכשרת מבנה קיים במתחם. בעבר הוגשה בקשה לשימוש חורג ולגליזציה של המבנה, אשר נדחתה בדרישה לתב"ע מפורטת בסמכות ועדה מקומית.

מחוז צפון

תכנית מס' מק/יז/11/7078

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית תכנית מפורטת חילופי שטחים חקלאות ומגורים בעין העמק

1.2 שטח התכנית 9.94 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

מספר מהדורה 2

תאריך עדכון פברואר 2010

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית מפורטת בסמכות מקומית עפ"י סעיף 1,4(א)62 לחוק התו"ב התשכ"ה 1965.

• חלוקה בהסכמה

סוג איחוד וחלוקה

מוסד התכנון

• ועדה מקומית (עפ"י סעיף 1,4(א)62 לחוק התכנון והבניה)

המוסמך להפקיד את התכנית

אופי התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי 1. מקומית יזרעאלים**

קואורדינטה מערב 208375
 מזרח – Y
 קואורדינטה דרום 725850
 צפון – X

1.5.2 תאור מקום עין העמק**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית מגידו. בתכנית**

התייחסות לתחום הרשות
 חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב עין העמק**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11742	מוסדר	חלק מהגוש		57,61,94

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

-

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/2731	• שינוי		י.פ. 3696	10/9/1989
ג/7078	• שינוי		י.פ. 4035	20/8/1992

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון	• מחייב		13		17/06/09	ברוך שמיר	וועדה מקומית	
תשריט	• מחייב	1: 500		1	17/06/09	ברוך שמיר	וועדה מקומית	
נספח כינוי	• מנחה	1: 250		1	17/06/09	ברוך שמיר	וועדה מקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
yehudalv@netvision.net.il		יהודה לוי			שם רשות מקומית	ת.ד. 190, עין העמק, 19250	04-9592278	052-3761418	04-9892139	

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		יהודה לוי			שם רשות מקומית	ת.ד. 190, עין העמק, 19250	04-9592278	052-3761418	04-9892139	yehudalv@netvision.net.il

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מנהל מקרקעי ישראל				שם רשות מקומית	ת.ד. 580, נצרת עילית, 17000	04-6558211		04-6558839	tzafontichnun@mimi.gov.il

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ברוך שמיר	שם פרטי ומשפחה ברוך שמיר	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
baruch-sh@mh.org.il	04-9898920	052-4471103	04-9896017	קבוץ משמר העמק 19236	שם רשות מקומית שמיר מתכננים	36514	55000798			אדריכל	עורך התוכנית
	04-6595164		04-6594970	שד' ארלזווירוב 16, עפולה	"ירותם שבח"	584			חיים שבח	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים	אזור המיועד למגורים
מגורים א'	אזור המיועד למגורים בצפיפות בניה של עד 100% משטח המגרש.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הענקת ייעוד מגורים למתחם חקלאי לצורך הכשרת מבנה קיים במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חילופי שטחים בין קרקע חקלאית לשטח המיועד למגורים כמסומן בתשריט, תכנית בסמכות ו. מקומית עפ"י סעיף 62א(א) 1.
2. שינוי קו בניין כמפורט בתשריט עפ"י סעיף 62א(א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית - דונם	9.94		
מגורים (לשעבר מגורים ב' בתכנית ג/2731) – מ"ר	1000	-	
מגורים א' – מ"ר	162	-	
קרקע חקלאית – מ"ר	לפי ג/ 2731	-	
שטח ציבורי פתוח – מ"ר	לפי ג/ 2731	-	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	10,11,12
מגורים א'	3
קרקע חקלאית	8,9
שטח ציבורי פתוח	6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים (לשעבר מגורים ב')
4.1.1	שימושים -
	יעודי הקרקע לפי תכנית מס' ג/2731 והשימושים זכויות הבניה לפי תכנית ג/7078.
4.1.2	הוראות -
	הכל עפ"י הוראות תכניות מס' ג/2731 וג/7078.

4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים -
	יעודי הקרקע לפי תכנית מס' ג/2731 והשימושים זכויות הבניה לפי תכנית ג/7078.
4.2.2	הוראות -
	הכל עפ"י הוראות תכניות מס' ג/2731 וג/7078.

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים -
	יעודי הקרקע לפי תכנית מס' ג/2731 והשימושים זכויות הבניה לפי תכנית ג/7078.
4.3.2	הוראות -
	הכל עפ"י הוראות תכניות מס' ג/2731 וג/7078.

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	יעודי הקרקע לפי תכנית מס' ג/2731 והשימושים זכויות הבניה לפי תכנית ג/7078.
4.4.2	הוראות
	הכל עפ"י הוראות תכניות מס' ג/2731 וג/7078.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. תוכנית הבינוי והפיתוח תהא חלק מהבקשה להיתר בנייה.
2. סידור סילוק האשפה, פינוי פסולת הבניה ועודפי עפר יוגדרו וייקבעו בתאום הרשות המקומית.

6.2 היטל השבחה

1. היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.3 הוראות בנושא עתיקות

1. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות תשל"ח.

6.4 חלוקה ורישום

1. תוכנית זו כוללת הוראות חלוקה בהסכמה בהתאם למוצע בתשריט.
2. התוכנית אינה מאפשרת חלוקה למגרשי בנייה נוספים.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מטח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

- ב. אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.6 הוראות איכות הסביבה

- א. **רעש** - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזור מגורים. במידה ורמת הרעש תעלה מעל לתקן ינקטו ע"י מקורות כל האמצעים שיידרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת הרעש.
- ב. **זיהום אוויר** - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ג. **חומרים רעילים ומסוכנים** - במתקן ההכלרה מאוחסן כלור מסוג: היפוכלוריד 1, יש להקפיד על תנאי אחסנה נאותים ולנקות בכל האמצעים למניעת דליפות, זיהום וסכנה לסביבה. שינוי סוג החומר או הוספת חומר רעיל או מסוכן אחר שיש בו משום השלכה על רדיוס תחום ההשפעה, (הגדלה) יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- ד. במידת הצורך ועל פי קביעת הוועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה ייערך סקר סיכונים.
- ה. **פסולת בנין** - יש לפנות לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע בשלב אחד.

7.2 מימוש התכנית

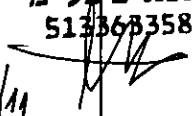
- 7.2.1 תוקף התוכנית 10 שנים מיום אישורה.
- 7.2.2 הוצאות מימוש התכנית יחולו על היום.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		יהודה לוי	51385433		מגיש התכנית
		יהודה לוי			יזם בפועל
		ממ"י			בעלי עניין בקרע
12/01/11		שמיר מתכננים בע"מ ח.פ. 513368358	55000798	ברוך שמיר- אדריכל	עורך התוכנית
		"רותם שבה"		חיים שבה	מודד