

2012/03

מבואית 2006  
 משרד הרווחה  
 מחוז הצפון ועדה לחינוך  
 29-07-2012  
 נתקבל  
 נצרת עלית

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' יז/מק/12698/03

שם תוכנית: איחוד וחלוקה, נחלה 31, נהלל

מחוז: צפון  
 מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים  
 סוג תוכנית: מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה (חתשכ"ח) 1965                      הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"                      03/12698/מק/יז מס' 2509                      הועדה זנה בתכנית מס' 2509 מיום 15.5.12                      בישיבתה מס' 2509 והחליטה לאשר התכנית                      עי"ז דרי' יז"ר וועדת המשנה                      מס' ברון                      יז"ר וועדת המשנה                      יז"ר וועדת המשנה</p>	
<p>03/12698/מק/יז מס' 651                      הודעה על אישור תכנית מס' 651                      פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 651                      עמוד 1506 מיום 6.10.12</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת התוכנית לכלול בשטח המגורים של הנחלה יחיד שלישית שלא בצמוד לבית המגורים עיי עריכת שינוי גאומטרי ושינוי הוראות בינוי של שטח המגורים המאושר, לרבות קביעת קו הבנין עבור המבנים הקיימים בהיתר.

במקביל לתוכנית נקודתית זו, נערכה תוכנית כוללת לשוב נהלל לשימושי פל"ח (ג/18466).

התוכנית עומדת בפני פרסום לתוקף ומוסיפה זכויות לרבות שטח חקלאי מיוחד עבור שימושי פל"ח. התוכנית הנקודתית גוברת לעניין יעוד המגורים. התוכנית נערכה לשם שינוי צורת מגרש המגורים עבור בעל הנחלה, ואילו תוכנית הפל"ח הינה תוכנית כוללת לשוב עבור שימושי פל"ח בנוסף למגורים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

איחוד וחלוקה, נחלה 31, נהלל	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
יז/מק/12698/03	מספר התוכנית		
13.042		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
13/7/12	תאריך עדכון המהדורה		
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			
	לפי סעיף בחוק		
• 62א (א) סעיף קטן 1.4.5			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית	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	218,400
קואורדינטה Y	732,900

**1.5.2 תיאור מקום**

נחלה 31, נהלל

**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**יזרעאל  
נהללנפה  
יישוב  
שכונה  
נחלה 31  
רחוב  
מספר ביתיפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17186	מוסדר	חלק	11	71
17185	מוסדר	חלק		12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12698/ג	129-129 א'

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/12698	שינוי	שינוי תצורת המגרש, ללא שינוי בסך גודל יעודי הקרקע.	5359	17.1.05
ג/13637	שינוי	שינוי קו בנין והוראות בינוי, ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות. שאר הוראות התוכנית ממשיכות לחול.	5273	18.2.04
משי"צ 17	שינוי		3561	24.5.88
ג/18466	כפיפות רק לעניין שימושי פל"ח.	ביעוד מגורים גוברת תוכנית יז/מק/12698/03 נקודתית לנחלה זו. לעניין שימושי פל"ח חלה בנוסף תוכנית ג/18466, תוכנית כוללת עבור כל הישוב.	טרם פורסם	

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	יעל קוזוקרו	19.6.11		13		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	יעל קוזוקרו	16.6.11	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		מורד חיים שבח ויעל קוזוקרו	3/6/12	1	2	1:500	מחייב	טבלאות הקצאה
		אדרי איילת לובנטל		1		1:500	מנחה	נספח בינוי

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

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Amnon_rachel@walla.com	077-4566397	052-5408325	04-6515311	נהלל				50274588	אמנון הדר	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Amnon_rachel@walla.com	077-4566397	052-5408325	04-6515311	נהלל				50274588	אמנון הדר	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						קרן קיימת לישראל					

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Yael.kozokaro@gmail.com	04-9935299	050-7713725	04-9935299	ת.ד. 204 בית לחם הגלילית 36007				28975159	יעל קוזוקרו		
M_zoabi@netvision.net.il	04-6521203	050-5309481	04-6528087	ת.ד. 1067 עפולה			788	0233317902	מורחמד זועבי		מורד
Rot-shev@zahav.net.il	04-6595164		04-6594970	ארלוזורוב 16 עפולה			584		חיים שבח		מורד

**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.

מונח	הגדרת מונח

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**

שינוי גיאומטרי של מגרש המגורים ללא שינוי בגודל יעודי הקרקע. שינוי קו בניין והוראות בינוי בדבר יח"ד שלישית נפרדת/הוספת מבנה מגורים נפרד ללא שינוי זכויות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

איחוד וחלוקה מחדש, שינוי קו בניין ע"פ התשריט ושינוי הוראות בינוי לפי סעיפים 62 א (א) 1, 4 ו-5. תוספת מבנה מגורים ללא שינוי זכויות. יתר הוראות זכויות הבניה בנחלה-ללא שינוי מהוראות תוכניות מאושרות כולל הוראות לגבי שימושי פל"ח ע"פ ג/18466.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	13.042
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	ע"פ תוכנית מאושרת ג/13637	ללא שינוי			
	מס' יח"ד	ע"פ תוכנית מאושרת ג/13637	ללא שינוי			

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.





<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א.	ע"פ ג/13637 המאושרת	
.ב.		
.ג.		
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א.	ע"פ ג/13637 המאושרת	
.ב.	הוראות בינוי שינוי קו בניין ע"פ תשריט והוראות בינוי בדבר יחיד שלישית נפרדת/הוספת מבנה מגורים נפרד ללא שינוי זכויות.	
.ג.		

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: חקלאות</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א.	ע"פ ג/13637 המאושרת	
.ב.		
.ג.		
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א.	ע"פ ג/13637 המאושרת	
.ב.		
.ג.		

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
.ד.	ע"פ ג/13637 המאושרת	
.ה.		
.ו.		
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
.ד.	ע"פ ג/13637 המאושרת	
.ה.		
.ו.		

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת הקובעת	מעל הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
ע"פ 13637/ג																
כמסומן בתשריט																
ע"פ 13637/ג																
כמסומן בתשריט																
מגורים בנישוב כפרי																
1																
1.834																
מגורים בנישוב הקלאות																
2																
10,828																

• עבור מבנים קיימים כמסומן בתשריט

**6. הוראות נוספות****6.1 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.2 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.3 פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.4 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ד. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

## ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>(1)</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

<sup>(1)</sup> בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנזהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

<sup>(2)</sup> על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

**6.5 חלוקה ורישום**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

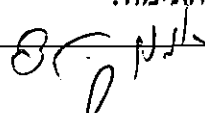
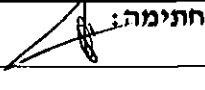
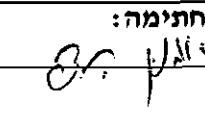
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

מיידי

**8. חתימות**

<b>שם:</b> אמנון הדר	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b> 1.8.12	<b>מספר תאגיד:</b>
<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b>			
<b>מגיש התוכנית</b>			
<b>שם:</b> יעל קוזוקרו-מלאכי	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b> 19.7.12	<b>מספר תאגיד:</b>
<b>תאגיד:</b>			
<b>עורך התוכנית</b>			
<b>שם:</b> אמנון הדר	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b> 1.8.12	<b>מספר תאגיד:</b>
<b>תאגיד:</b>			
<b>יזם בפועל</b>			
<b>שם:</b> קרו קיימת לישראל	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מספר תאגיד:</b>
<b>תאגיד:</b>			
<b>בעל עניין בקרקע</b>			
<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מספר תאגיד:</b>
<b>תאגיד:</b>			
<b>בעל עניין בקרקע</b>			
<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מספר תאגיד:</b>
<b>תאגיד:</b>			
<b>בעל עניין בקרקע</b>			

גבאי  
 ד"ר ש.ס. גמלי  
 28.6.12