

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

07-04-2014

נ ו ת ק ב ל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' יז/מק/06/13136

שם תוכנית: איחוד וחלוקה מחדש – בהסכמה – אזור תעשייה ומבני משק -
קיבוץ עין דור

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

סוג תוכנית: החלפת שטחי שימושים ללא שינוי בהיקפם

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"</p> <p>הועדה דנה בתכנית מס' 151/06/13136/06 בשיבתה מס' 1006 מיום 19.8.14 והחליטה להפקיד לאשר התוכנית עפרי דני אדר' מהנדסת הוועדה עמ' דני אדר' איש בצר ע"ר ועדת השגה יזרעאל 2)</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנון מס' 151/06/13136/06 מרטסמו בילקוט ופרויקטים מס' 6939 עמ' 1770 מיום 11.10.14</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו נמצאת בתחום תבי"ע עין דור ג/13136 בחלקה הצפון מזרחי, באיזור מבני משק ותעשייה.

מטרות התכנית :

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע על פי סעיף 62 א (א) 1. זאת לצורך :
 - * התוויה מחודשת של השטח המיועד לתעשייה כך שיתאם את כיווני ההתפתחות המעודכנים של המפעל.
 - * התאמת שטחי התעשייה לשטחי ההקצאה הקיימים מול ממ"י.
 - * הרחקת שטחי התעשייה משכונות המגורים של הקיבוץ וההרחבה הקהילתית.
 - * מתן רצף של שטח שצ"פ ירוק ורחב בין השכונות והמפעל כחייץ טבע ירוק ומשמעותי לפיתוח פעילויות נופש בטבע.
2. שינוי קוי בניין על פי סעיף 62 א (א) 4.
3. שינוי גודל מגרש מינימאלי בשטח לתעשייה מ-29.6 דונם ל-0.9 דונם על פי סעיף 62 א (א) 7.
4. שינוי גודל מגרש מינימאלי בשטח למבני משק מ-1.5 דונם ל-0.5 דונם על פי סעיף 62 א (א) 7.
5. הגדלת שטח שצ"פ מ-10.49 דונם ל-10.77 דונם על פי סעיף 62 א (א) 3.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

איחוד וחלוקה מחדש – בהסכמה – אזור
תעשייה ומבני משק - קיבוץ עין דור

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מק/ז/06/13136

מספר התוכנית

55,640 מ"ר לפי שיטת מדידה ממחשבת

1.2 שטח התוכנית

- הגשה - אוגוסט 2011
- מילוי תנאים להפקדה - נובמבר 2012

1.3 מהדורות שלב

1 מספר מהדורה בשלב

10.06.2013 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית

- כן

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

- ועדה מקומית.

- 62 א(א) סעיף קטן (1)
- 62 א(א) סעיף קטן (4)
- 62 א(א) סעיף קטן (7)
- 62 א(א) סעיף קטן (3)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

- תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום 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	239500
		קואורדינטה Y	729575
1.5.2	תיאור מקום	בצפון מזרח קיבוץ עין דור, אזור מבני משק ותעשיה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית עמק יזרעאל
		התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיבוץ עין דור
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17049	• מוסדר	• חלק מהגוש		14,15,18,20,22,24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.08.2006	5570	התכנית נמצאת בתחום התכנית ג/13136 ומשנה את חלקה	• שינוי	ג/13136

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	רן שפורר אדריכלות	01.11.2012	לי"ר	15	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	רן שפורר אדריכלות	20.10.2012	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	רן שפורר אדריכלות	30.04.2013	1	לי"ר	1:500	מחייב	נספח 1- קווי בניין
	ועדה מקומית	רן שפורר אדריכלות	10.06.2013	לי"ר	1	לי"ר	מחייב	נספח 2- טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
קיבוץ עין-דור	לייר	לייר	לייר	לייר	570004002	ד.נ. יזרעאל 19335	04-6770439	050-3244212	04-6770440	rakaz_m@eindor.org.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
קיבוץ עין-דור	לייר	לייר	לייר	לייר	570004002	ד.נ. יזרעאל 19335	04-6770439	050-3244212	04-6770440	rakaz_m@eindor.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מנהל מקרקעי ישראל	לייר	לייר	לייר	לייר	ת.ד. 580 נצרת עילית מיקוד: 17000	04-6558211	לייר	04-6558213	לייר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	058004060	101853	רן שפורר אדריכלות	לייר	קיבוץ עין דור 19335	04-6770112	054-9788112	04-6770112	Rani007@netvision.net.il
מודד	מוסמך מודד	052602984	1034	מרדיאן הנדסה	511271074	רחוב היצירה 14 איכסאל 52521	03-7541000	לייר	04-7541008	mrdrn_eng@netvision.net.il

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאליים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון

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**

1. התווייה מחודשת של השטח המיועד לתעשייה כך שיתאם את כיווני ההתפתחות המעודכנים של המפעל.
2. התאמת שטח התעשייה לשטח ההקצאה הקיים מול ממ"י כולל אפשרות להרחבת הסכם ההקצאה.
3. הרחקת שטחי התעשייה משכונות המגורים של הקיבוץ וההרחבה הקהילתית.
4. מתן רצף של שטח שצ"פ ירוק ורחב בין השכונות והמפעל כחייץ טבע ירוק ומשמעותי לפיתוח פעילויות נופש בטבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. החלפת שטחים בין תעשייה, מבני משק ושצ"פ ע"י איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בסה"כ השטחים הכלולים בתכנית. בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
2. שינוי קוי בניין על פי סעיף 62 א (א) 4, כמסומן בנספח קווי הבניין.
3. שינוי גודל מגרש מינימאלי בשטח לתעשייה מ-29.6 דונם ל-0.9 דונם על פי סעיף 62 א (א) 7.
4. שינוי גודל מגרש מינימאלי בשטח למבני משק מ-1.5 דונם ל-0.5 דונם על פי סעיף 62 א (א) 7.
5. הגדלת שטחים לצרכי ציבור על פי סעיף 62 א (א) 3.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	55.64 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	29,600	ללא שינוי	29,600	מ"ר	תעשייה
	לי"ר	9,570	ללא שינוי	9,570	מ"ר	מבני משק
	לי"ר	10,491	ללא שינוי	10,491	מ"ר	שצ"פ
	לי"ר	5,977	ללא שינוי	5,977	מ"ר	דרך מאושרת

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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	תעשייה
				2-5	מבני משק
				6-9	שצ"פ
				10	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
53.20	29,600	תעשייה		53.20	29,600	תעשייה
17.20	9,570	מבני משק		17.20	9,570	מבני משק
18.86	10,481	שצ"פ		18.86	10,481	שצ"פ
10.74	5,977	דרך מאושרת		10.74	5,977	דרך מאושרת
100.00	55,638	סה"כ		100.00	55,638	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעשיה		4.1
שימושים		4.1.1
בהתאם לתכנית ג/13136 המאושרת		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
בהתאם לתכנית ג/13136 המאושרת		א.
		ב.
		ג.

שם ייעוד: מבני משק		4.2
שימושים		4.2.1
בהתאם לתכנית ג/13136 המאושרת		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
בהתאם לתכנית ג/13136 המאושרת		א.
		ב.
		ג.

שם ייעוד: שצ"פ		4.3
שימושים		4.3.1
בהתאם לתכנית ג/13136 המאושרת		ד.
		ה.

		ו.
	הוראות	4.3.2
	בהתאם לתכנית ג/13136 המאושרת	ד.
		ה.
		ו.

	שם ייעוד: דרך מאושרת	4.4
	שימושים	4.4.1
	בהתאם לתכנית ג/13136 המאושרת	ז.
		ח.
		ט.
	הוראות	4.4.2
	בהתאם לתכנית ג/13136 המאושרת	ז.
		ח.
		ט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה		900	בהתאם לתכנית ג/13136 המאושרת								כמסומן בנספח קווי הבניין מס-1					
מבני משק		500	בהתאם לתכנית ג/13136 המאושרת								כמסומן בנספח קווי הבניין מס-1					
שצ"פ			בהתאם לתכנית ג/13136 המאושרת								כמסומן בנספח קווי הבניין מס-1					
דרך מאושרת			בהתאם לתכנית ג/13136 המאושרת								כמסומן בנספח קווי הבניין מס-1					

פיתוח תשתית והוראות איכות הסביבה

א. כלל ההנחיות וההוראות לגבי תשתיות ואיכות הסביבה יהיו בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת

6.2 דרכים וחניות

בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת

6.3 הוראות בנושא חשמל

בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת

6.4 הוראות בנושא עתיקות

בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת

6.5 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה. המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.7 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.8 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.9 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.10 פיקוד העורף

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

6.11 פיתוח תשתיות

בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת

6.12 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.13 אשפה

בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת

6.14 אפסון חומרים מסוכנים

בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת

6.15 חלוקה ורישום

בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת

6.16. מבנים קיימים

בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת

6.17. תנאי למתן היתר אכלוס

בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת

6.18. סידורים לנכים

בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
בהתאם להוראות תכנית ג/13136 המאושרת		

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 תישמר תוקף התכנית כל עוד לא בוצעה תכנית חדשה המשנה אותה.

8. חתימות

תאריך: 10/2/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: ז'בירן רב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 570004002	חתימה: <i>[Signature]</i>	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ עין דור	
תאריך: 10/2/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: רן שפורר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 558121703	חתימה: <i>[Signature]</i>	תאגיד: שפורר רוזמברג אדריכלים מס' 00101853 אדריכל רשום	
תאריך: 10/6/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: ז'בירן רב	יזם בפועל
מספר תאגיד: 570004002	חתימה: <i>[Signature]</i>	תאגיד: קיבוץ עין דור	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך: 10/6/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: ז'בירן רב	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 570004002	חתימה: <i>[Signature]</i>	תאגיד: קיבוץ עין דור	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	