

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0257527

שטחי לולים בנהלל - הסדרת בינוי קיים

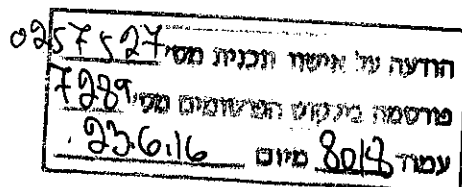
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"

הועדה דנה בתכנית מס' 254-0257527 ביום 8.11.15

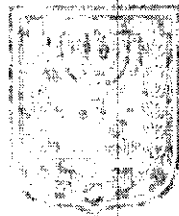
בישיבתה מס' 1039

והחליטה להפקיד לאישור התוכנית עפרי דגני אדר' מהנדסת הועדה

עידו דורי י"ר ועדת משנה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את בינוי הלולים הקיים בתחום החלקות 20-21 בגוש 17194 ביישוב נהלל.
התכנית מציעה חילופי שטחים להסדרת גבולות תא השטח בין המגרש הקיים ביישוב אזור משקי (לפי תכנית תקפה ג/7193) המיועד להקמת לולים לבין ייעוד האזור החקלאי הצמוד לו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שטחי לולים בנהלל - הסדרת בינוי קיים

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

254-0257527

מספר התכנית

29.576 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות
שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

כן
האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכורה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זרעאלים

220074 קואורדינטה X

734688 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17194	מוסדר	חלק		20-21, 25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

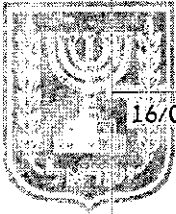
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 5312	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5312 ממשיכות לחול.	4480	1648	16/01/1997
ג/ 7193	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7193 ממשיכות לחול.	3957	1291	26/12/1991



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד חמו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			דוד חמו			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		13/01/2015	דוד חמו		13/01/2015	גליון: 1	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נהלל	(1)		04-6515318	04-5515314	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. עמק יזרעאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נהלל	(1)		04-6515318	04-5515314	

(1) כתובת: ד.נ. עמק יזרעאל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	03-9533333	02-5456054	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נהלל	(2)		04-6515318	04-5515314	

(1) כתובת: מלון פלאזה קומות 3-8, L,LL

ת.ד. 580 נצרת עילית 1766401.

(2) כתובת: ד.נ. עמק יזרעאל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד חמו	ה/31082		מגדל העמק	הדפנה	25	04-6541690	04-6541690	kesem03@017.net.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי) (1	22	04-8524038		ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 792, רמת ישי מיקוד 30095.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

התכנית מסדירה את הבינוי הקיים בתחום החלקות 20-21 בגוש 17194 ביישוב נהלל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

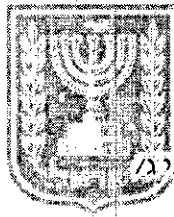
1. הסדרת גבולות תא השטח בייעוד מבני משק באמצעות חילופי שטחים בהיקף של כ-1.050 ד' עם ייעוד הקרקע החקלאית הצמוד לו מצפון.
2. קביעת הוראות איחוד וחלוקה
3. קביעת הוראות בינוי למגרש מבני משק בתצורתו החדשה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

29.576

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	13,251		13,251		תעסוקה: אזור משקי 50% שימושים עיקריים לפי ג/5312

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח		
דרך מאושרת	701		
מבני משק	301		
קרקע חקלאית	601		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבני משק	301	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	601	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	1,529	5.26
אזור משקי	26,492	91.12
דרך מאושרת	1,052	3.62
סה"כ	29,073	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,529.55	5.26
מבני משק	26,492.13	91.12
קרקע חקלאית	1,052.13	3.62
סה"כ	29,073.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	שימושים לפי ייעוד אזור משקים ע"פ תכנית ג/5312
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שימושים לפי ייעוד אזור משקים ע"פ תכנית ג/5312.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	שימושים לפי ייעוד אזור חקלאי ע"פ תכנית ג/5312
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות לפי ייעוד אזור חקלאי ע"פ תכנית ג/5312
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שימושים לפי ייעוד דרכים ע"פ תכנית ג/5312
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות לפי ייעוד דרכים ע"פ תכנית ג/5312

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבני משק	301	13251	(1) 13251	(2) 2650.2			60		6.5 (3)	1	(4)	(4)	(4)	(4)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50%.

(2) 10%.

(3) מבנים שבגלל דרישות טכנולוגיות מחייבים גובה רב יותר - עד 9 מ' באישור הועדה..

(4) ע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

אישור תכנית איחוד וחלוקה לצרכי רישום יהווה תנאי למתן היתר בניה.

6.2 הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון יוזמי התכנית בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

6.3 היטל השבחה

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

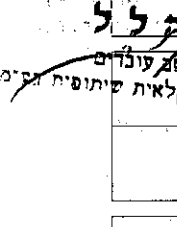
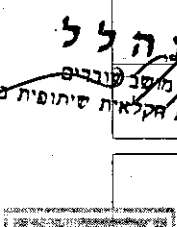
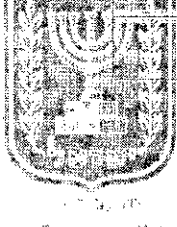
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לייר

8. חתימות

 מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	חתימה:
מגיש התכנית	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ 0		
 מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	חתימה:
יזם	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ 0		
 מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	רשות מקרקעי ישראל 0		
 מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	נהלל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ 0		
 מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
עורך התכנית	דוד חמו		