

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0232694

קיבוץ מגידו - חילופי שטחים אזור התעשייה

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

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

הועדה דנה בתכנית מס' 254-0232694  
בישיבתה מס' 1029 מיום 8.11.15  
והחליטה להפקיד / לאשר התוכנית  
עפרי דגני אדר' יידו דורי  
מהנדסת הועדה י"ר ועדת משנה

הודעה על אישור תכנית מס' 254-0232694  
פורסמה בלקוט הפיטומים מס' 7155  
עמוד 1402 מיום 8.11.15

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לבצע תכנון מחדש של אזור התעשייה ומבני המשק בקיבוץ מגידו במסגרת חילופי שטחים, במטרה להרחיק את אזור התעשייה משכונת המגורים הסמוכה ולהרחיב את שטח השצ"פ במקום. מלבד הגדלת שטח השצ"פ על חשבון ייעוד מבני משק, תכנית זו אינה משנה את סך שטחי הייעודים. כמו כן, תכנית זו משנה את גובה המבנה המותר בייעוד תעשייה מ-10 מ' ל-12 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 254-0232694

קיבוץ מגידו - חילופי שטחים אזור התעשייה

1.2 שטח התכנית 165.646 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

217250 קואורדינאטה X

720125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ מגידו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ מגידו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
9-10		חלק	מוסדר	20279
1		חלק	מוסדר	20288
15		חלק	מוסדר	20289
1-2		חלק	מוסדר	20421

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/2005	4008	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12412 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12412

**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				מיכל דור לוי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			מיכל דור לוי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:1000	1	19/10/2015	מיכל דור לוי		20/10/2015		לא
מצב מאושר	מחייב	1:1250		26/06/2014	מיכל דור לוי		29/06/2014	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
	פרטי			קיבוץ מגידו	מגידו	(1)		04-6525704	04-6525799	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: קיבוץ מגידו,  
ד.ג. חבל מגידו 192300.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ מגידו	מגידו	(1)		04-6525704	04-6525799	

(1) כתובת: קיבוץ מגידו,  
ד.ג. חבל מגידו 192300.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	
חוכר			קיבוץ מגידו	מגידו	(1)		04-6525704	04-6525799	

(1) כתובת: קיבוץ מגידו,  
ד.ג. חבל מגידו 192300.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דור לוי	110827	א.ב. מתכננים בע"מ	מגדל העמק	מגדל העמק ) (1		04-6444036	04-6444039	Michal_d@ bt.co.il
	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא (2)	3	04-8580355	04-8580377	savion@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 73 מגדל העמק.

(2) כתובת: פארק תעשייה ת.ד. 2054.



## 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
קו עזר 1	רדיוס מגן ג' של 550 מ' מקידוח מגידו 1

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

1. איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
2. הגדלת שטח השצ"פ בהתאם לסעיף 62א(א) סעיף קטן 3.
3. שינוי גובה מבנה בייעוד תעשייה בהתאם לסעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
2. הגדלת שטח השצ"פ בהתאם לסעיף 62א(א) סעיף קטן 3.
3. שינוי גובה מבנה בייעוד תעשייה בהתאם לסעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	165.646
------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9,900			9,900	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
ללא שינוי						

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
מבני משק	20
שטח ציבורי פתוח	11, 10
תעשייה	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבני משק	20

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
88.78	147,062.26	אזור מבני משק
9.94	16,465.96	אזור תעשייה
1.28	2,117.8	שטח ציבורי פתוח
100	165,646.02	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
86.91	143,970.03	מבני משק
3.15	5,210.02	שטח ציבורי פתוח
9.94	16,465.96	תעשייה
100	165,646.02	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם להוראות תכנית ג/12412 המאושרת
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה מבנה מירבי יהיה 12 מ'. שאר ההוראות ביעוד תעשייה בהתאם להוראות תכנית ג/12412.
<b>4.2</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם להוראות תכנית ג/12412 המאושרת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם להוראות תכנית ג/12412 המאושרת.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
		מעל הכניסה הקובעת						מגדל מגרש כללי	קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	
		עיקרי	שרות										
מבני משק	(1)	(2) 40	(2) 10	(1) 50	(1) 40	(1) 10		(1) 2	(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1)
שטח ציבורי פתוח תעשייה	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1) 3			(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1)
	(1)	(2) 60	(2) 10	(1)	(1) 60	12	2		(1) 4	(1) 4	(1) 4	(1) 4	(1)

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) בהתאם להוראות תכנית ג/12412 המאושרת.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם להוראות תכנית ג/12412 המאושרת.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
	<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית. לענין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סעיף 5 בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהייה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
<b>6.3</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>בהתאם להוראות תכנית ג/12412 המאושרת.</p>
<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>מים: בהתאם להוראות תכנית ג/12412 המאושרת.</p> <p>ביוב: בהתאם להוראות תכנית ג/12412 המאושרת.</p> <p>ניקוז: בהתאם להוראות תכנית ג/12412 המאושרת.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.</p>
<b>6.6</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>

<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.                  ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה מילוי דרישות הרשות המקומית.                  ג. החניה יהיו בתחומי המגרש או בתניות מרוכזות ולאורך צירי הדרכים. החניה תהייה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>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 הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

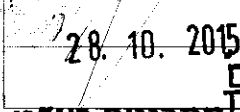
**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן מוערך לביצוע התכנית 10 שנים.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: קיבוץ מגידו 570007385	תאריך: חתימה:	סוג: חתימה:
	שם: <b>קיבוץ מגידו</b>		
יזם	שם ומספר תאגיד: קיבוץ מגידו 570007385	תאריך: חתימה:	סוג: חתימה:
	שם: <b>קיבוץ מגידו</b>		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	תאריך: חתימה:	סוג: בעלים
	שם: <b>רשות מקרקעי ישראל</b>		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קיבוץ מגידו 570007385	תאריך: חתימה:	סוג: חוכר
	שם: <b>קיבוץ מגידו</b>		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: א.ב. מתכננים בע"מ 511536575	תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי
	שם: <b>א.ב. מתכננים בע"מ</b>		

תאריך: 28.10.2015  
 חתימה:   
 סוג: **עודכן**