

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2014928

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0327692

שינוי במיקום ובגודל המגרשים בחלק הדרומי של אזור התעשייה אלון תבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

Blank stamp area with lines for text.

הודעה על אישור תכנית מס' 254-0327692  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7559  
עמוד 8211 מיום 2.8.17

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

254-0327692  
הועדה דנה בתכנית מס' 254-0327692  
בישיבתה מס' 7559 מיום 9.5.17  
להחליטה להפקיד לאשר התוכנית  
עפרי ז'בני אדר' עידו דורי  
מהמלכת הוועדה י"ר ועדת משנה



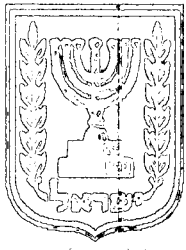
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## דברי הסבר לתכנית

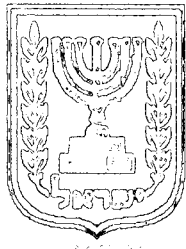
משרד הכלכלה באמצעות חברת גדיש בע"מ מגישה תכנית בגודל ובמיקום מגרשי התעשייה המאושרים עפ"י תכנית ג/12003, הנמצאים בחלק הדרומי של אזור התעשייה אלון תבור. במהלך עבודות הפיתוח שנעשו במגרשים הסמוכים לתחום התכנית המוגשת התגלו בהם עתיקות והעבודה במגרשים אלו הופסקה. מטעמי זהירות סוכם עם רשות העתיקות שלא לפתח חלק מהמגרשים הכלולים בתכנית המוגשת עד לבירור נושא העתיקות בהם. מטרת התכנית המוגשת היא לשנות את חלוקת המגרשים בתחום התכנית לשני סוגים: סוג א - מגרשים אשר ניתן לפתחם ללא שיהיו וללא מגבלות, עפ"י התכנית המאושרת (מגרשים המסומנים בתשריט תכנית זו כ- 703, 704, 76A). סוג ב- מגרשים אשר פיתוחם מושהה עד לבירור נושא העתיקות בהם (מגרשים 79, 78, 77A). אם יתברר שבמגרשים אלו אין בהם עתיקות, ההשהיה תבוטל והם יפותחו ללא מגבלות. בנוסף, התכנית משנה מעט את צורת המגרשים ומיקום השטח הציבורי הפתוח לעומת התכנית המאושרת. בהתאם לכך התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 (א) (1) לחוק.



משרד המסחר והתעשייה  
מחוז תבור



משרד המסחר והתעשייה  
מחוז תבור



משרד המסחר והתעשייה  
מחוז תבור

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

שינוי במיקום ובגודל המגרשים בחלק הדרומי של אזור  
התעשייה אלון תבור

254-0327692

55.883 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 5

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

קואורדינאטה X 234246

קואורדינאטה Y 725848

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור תעשייה אלון תבור

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אזור תעשייה אלון תבור

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17083	מוסדר	חלק		1, 5-10, 15, 18

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12003/ג	79 - 73

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 12003	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12003 ממשיכות לחול.	5205	3432	10/07/2003



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



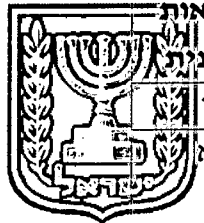
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1:2500	1	21/03/2016	רמי שריר	16/01/2017	נספח איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	מנחה	1:1250	1	15/01/2017	נמרוד גורפינקל	16/01/2017	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		משרד הכלכלה באמצעות חברת גדיש בע"מ	ירושלים	בנק ישראל (1)	5	02-6662411	02-6662921	דוא"ל ester.roubinof@econom y.gov.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: קריית בן גוריון בניין גינרלי.

**1.8.2 יזם**

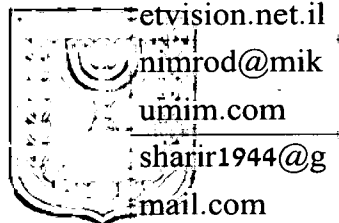
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		משרד הכלכלה באמצעות חברת גדיש בע"מ	ירושלים	בנק ישראל (1)	5	02-6662411	02-6662921	דוא"ל ester.roubinof@econ omy.gov.il

(1) כתובת: קריית בן גוריון בניין גינרלי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

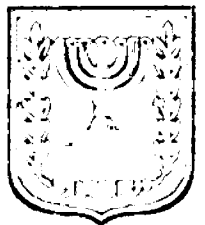
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	דוא"ל tzafontichnun@m mi.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית	שד קרן	55	04-8753836		ycovmzor@n etvision.net.il
הנדסאי	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	40302	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה (1)	26	077-4060242	04-9975743	nimrod@mik umim.com
מודד מוסמך	מודד	רמי שריר	376	שריר מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	לויד גיורגי	3	03-5611851	03-5611647	sharir1944@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2119.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 31

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

שינוי גיאומטרי של מגרשים ע"י איחוד וחלוקה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גיאומטרי של המגרשים לתעשייה ושטח ציבורי פתוח ע"י איחוד וחלוקה ללא שינוי סך כל שטחי ייעודי הקרקע, עפ"י סעיף 62(א)א(1) לחוק.
2. קביעת הוראות בינוי; שלביות ביצוע, עפ"י סעיף 62(א)א(5) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	55.883
------------------	--------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תכנית מאושרת ג/2003	51,193.7			51,193.7	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
	6			6		

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



תכנון זמין  
מס' הדפסה 31

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
שטח ציבורי פתוח	600
תעשייה	76A, 77A, 78, 79, 703, 704, 800 - 803

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	77A, 78, 79, 703, 800 - 803

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,074.51	25.19
שטח ציבורי פתוח	3,494.67	6.25
תעשייה	38,314.5	68.56
סה"כ	55,883.68	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מס' הדפסה 31

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,074.51	25.19
שטח ציבורי פתוח	3,494.67	6.25
תעשייה	38,314.49	68.56
סה"כ	55,883.68	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	31,137.57



תכנון זמין  
מונה הדפסר 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

#### 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	פיתוח המגרשים יהיה עפ"י אישור רשות העתיקות עפ"י הוראות תכנית ג/12003
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	פיתוח השטח המצוי בתחום הכפוף למגבלת עתיקות יהיה כפוף לאישור רשות העתיקות
<b>ב</b>	<b>זכויות בניה מאושרות</b>
	זכויות הבניה במגרשים יהיו עפ"י התכנית המאושרת
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	פיתוח השטח הציבורי יהיה עפ"י אישור רשות העתיקות ועפ"י הוראות תכנית ג/12003
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	פיתוח השטח המצוי בתחום הכפוף למגבלת עתיקות יהיה כפוף לאישור רשות העתיקות
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י הוראות תכנית ג/12003
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	פיתוח הדרך יהיה עפ"י אישור רשות העתיקות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 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 שרות	עיקרי					אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי
תעשייה	2000	130 (1)	70 (2)	200 (3)	60 (4)	18 (5)	4 (6)	5	4	4	5

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) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (3) הערך מתיחס ל% מקסימום.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (5) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (6) הערך מתיחס ל מקסימום.

## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

6.1

חניה

החניה תהייה בתחומי המגרשים עפ"י התקן שיהיה קיים בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.2

איחוד וחלוקה

שטח התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח איחוד וחלוקה המהווה חלק ממסמכי התכנית. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתשריט האיחוד והחלוקה שיוגש.

6.3

בדיקות ארכאולוגיות

לא יפותח ולא ישווק מגרש תעשייה המסומן בנספח איחוד וחלוקה המצורף לתכנית כ"שטח לבדיקות עתיקות", אלא לאחר קבלת רשות העתיקות.

6.4

תשתיות

התשתיות יתחברו למערכות התשתית הקיימת של אזור התעשייה עפ"י הנחיות מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 יירשמו לטובת הרשות המקומית. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.

6.6

זכויות בניה מאושרות

עפ"י הוראות תכנית ג/12003.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח מגרשים אשר ניתן לפתחם ללא שיהוי וללא מגבלות, עפ"י התכנית המאושרת (מגרשים המסומנים בתשריט תכנית זו כ- 703, 704, 76A)	ללא
2	מגרשים אשר פיתוחם מושהה עד לבירור נושא העתיקות (מגרשים 77A, 78, 79, 800-803)	באישור רשות העתיקות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאישור תכנית זו

## 8. חתימות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברה/תאגיד ממשלתי משרד הכלכלה באמצעות חברת גדיש בע"מ 500102934		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברה ממשלתית משרד הכלכלה באמצעות חברת גדיש בע"מ 500102934		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500240007 בבעלות מדינה		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יעקב מאור ת.ב.ע יעקב מאור עורך ראשי		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31