

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0913103

מתחם שח"ק-חלוקה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מתחם "שח"ק" אשר נמצא מזרחית לכביש 60 בסמוך למכללת עמק יזרעאל. שטח התכנית הינו כ-36 דונם.

במתחם שח"ק פועלים מפעלים ושירותים חקלאיים: קירור, אריזה וכד'. באחזקת:

1. שירותים חקלאיים העמק אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
2. פרחי העמק בע"מ.

המתחם מוכר לחברת שח"ק.

בעקבות השגת הסכמה בין הגופים לחלוקה בשטח והרצון להגיע להסדרה חוזית מול רמ"י מוגשת התכנית היוצרת תשתית לחלוקה הקניינית המבוקשת.

בשטח חלות שתי תכניות:

1)ג/3706 שאושרה ביום 4.11.82 והגדירה את השטח ביעוד "שירותים חקלאיים" ו- "כבישים וחניות". השימושים שהוגדרו בתכנית זו הינם: מבני קירור, אריזה, מנהלה, מוסך ושירותים חקלאיים. זכויות הבניה: 80% בכל קומה, 4 קומות.

2)משי"צ 34 שאושרה ביום 27.7.88. (עפ"י חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה המחוזית בתכנית 254-0684043, המש"צ אינה מהווה שינוי לג/3706 ובכך לא מבטלת את הדרכים על פיה).

מטרות התכנית:

1. חלוקה לתאי שטח לצורך חלוקה תכנונית עתידית.
2. איחוד וחלוקה בין היעודים תעסוקה (שירותים חקלאיים) לבין דרך(כבישים וחניות) בהתאם לבניה הקיימת בשטח.
3. קביעת גודל מגרש מינימלי מאחר והתכנית החלה לא אפשרה חלוקה.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת הוראות להריסת מבנים.
6. ביטול הוראות עיצוב ארכיטקטוני (חלק מסעיף 10 בתכנית ג/3706).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מתחם שח"ק-חלוקה

שם התכנית

254-0913103

מספר התכנית

36.359 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	227752
קואורדינאטה Y	728461

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה שח"ק- תל עדשים, מזרחית לצומת מזרע.

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

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: תל עדשים

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל עדשים			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16839	מוסדר	חלק	78-82	

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
ג/ 3706	13, 12
משצ/ 34	152

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
04/11/1982		189	2863	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3706 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/3706
27/07/1988		2918	3573	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית משצ/ 34 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	משצ/34



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר סיכונים סייסמי	12: 57 03/03/2021	עמוס שירן	03/03/2021	15		מנחה	סקר סיכונים
לא	נספח חלוקה	14: 53 07/02/2022	חיים שבח	07/02/2022	1	1: 1250	רקע	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח תנועה	09: 59 15/06/2022	יעל רוזנפלד	15/06/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	22: 12 25/10/2020	גינין בליש	25/10/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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	(1)		שירותים חקלאיים העמק אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	מגדל העמק		73			eitam@mhk .co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מפעלי העמק - עפולה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גינן בליש			כפר תבור	שיקמה	20			jenine@aradp lan.co.il
	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71968	ר.יעל הנדסה בע"מ	מגדל העמק	אזור תעשייה דרום	3	04-6041720	04-6041721	roads@yael- eng.co.il
	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot- shev@zahav. net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מבנים	מהנדס	עמוס שירן	101145		יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		072-2506100	077-4701772	chanan@amo shiran.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

חלוקה לצורך שיוך קנייני של מתחם שח"ק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה לתאי שטח לצורך חלוקה תכנונית לפי סעיף 62א (א) (1).

2. איחוד וחלוקה בין היעודים תעסוקה (שירותים חקלאיים) לבין דרך (כבישים וחניות) בהתאם לבניה הקיימת

בשטח לפי סעיף 62א (א) (1).

3. קביעת גודל מגרש מינימלי מאחר והתכנית החלה לא אפשרה חלוקה לפי סעיף 62א(א)(7).

4. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א (א)(4).

5. קביעת הוראות להריסת מבנים לפי סעיף 62א (א)(19).

6. ביטול הוראות עיצוב ארכיטקטוני (חלק מסעיף 10 בתכנית ג/3706) לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	236 - 231
דרך מאושרת	822 ,821
דרך מוצעת	834 - 831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	822 ,821
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	832
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	236 ,234 - 231
מבנה להריסה	דרך מאושרת	822 ,821
מבנה להריסה	תעסוקה	232 ,231

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור שרותים חקלאיים	22,109	60.81
כבישים וחניות פרטיים	14,250	39.19
סה"כ	36,359	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,073.34	35.96
דרך מוצעת	1,177.23	3.24
תעסוקה	22,108.63	60.81
סה"כ	36,359.2	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני קירור, אריזה, מנהלה, מוסך וכל השירותים הנדרשים לענפי הפרי והפרחים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כבישים פנימיים לשימוש פרטי. הכנסת התוצרת החקלאית לקירור ואריזה והוצאתה לשוק. חניה של כלים חקלאיים כגון: קטפות וכדומה, אחסון מיכלים ריקים של פירות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כבישים פנימיים לשימוש פרטי. הכנסת התוצרת החקלאית לקירור ואריזה והוצאתה לשוק. חניה של כלים חקלאיים כגון: קטפות וכדומה, אחסון מיכלים ריקים של פירות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי				
0	0	0	0	4	80	320	320			320	727	236 - 231	תעסוקה

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. לא תותר כל בניה או פיתוח בתחום קו בנין 40 מטר מדרך אזורית מס' 60.

ב. פירוט גודל תאי שטח ליעוד תעסוקה:

תא שטח 231 = 5404.04 מ"ר.

תא שטח 232 = 8996.707 מ"ר.

תא שטח 233 = 1802.271 מ"ר.

תא שטח 234 = 1926.345 מ"ר.

תא שטח 235 = 1097.501 מ"ר.

תא שטח 236 = 2881.766 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	רישום יעשה ע"פ חוק.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>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 .</p> <p>ב. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אוירי מבודד (כא"מ). 2.00 מ' --</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' --</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' --</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' --</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את</p>

6.3	חשמל
	<p>קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לכלים לסילוק אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



6.5	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה.</p>

6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>

6.7	סקר סייסמי
	<p>תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>הנחיות לחישוב מקדמי תגובת האתר בהתחשבות בסיכון מהגברת שתית חריגה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבנים מדרגת חשיבות א': יש לבצע סקר תגובת אתר ספציפי עבור מבנים מקבוצת חשיבות א' כמוגדר בטבלה 4 בסקר המצורף לתכנית זו. ההנחיות לביצוע סקר תגובת אתר ספציפי מפורטות בנספח ה' לתקן 413.</li> <li>מבנים מדרגת חשיבות ב' ו-ג':             <ol style="list-style-type: none"> <li>במידה והקרקע באתר תסווג ע"פ טבלה 1 (בסקר המצורף לתכנית זו) כסוג קרקע A,B,C,D - לצורך חישוב מקדמי תגובת האתר בהתאם לטבלה 2 ו-3, יש לסווג מחדש את הקרקע בדרגת קשיחות פחותה ברמה אחת מזו המתקבלת על פי הקריטריונים בטבלה 1 (לדוגמא, סוג קרקע C יוגדר כסוג קרקע D).</li> <li>במידה והקרקע באתר תסווג ע"פ טבלה 1 כסוג קרקע E - יש לבצע סקר תגובת אתר ספציפי. ההנחיות לביצוע סקר תגובת אתר ספציפי מפורטות בנספח ה' לתקן 413.</li> </ol> </li> </ol>



<b>6.8 פיקוד העורף</b>	
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש . לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	



<b>6.9 פיתוח תשתית</b>	
<p>א. בהתאם 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 קווי 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 המועצה . ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית . ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה .</p>	

<b>6.10 שרותי כבאות</b>	
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



<b>6.11 הריסות ופינויים</b>	
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>	

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

מיידי
-------

