

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-1130749

הצרכת שטחים ושינוי קו בנין - מתחם צמח אבוקדו

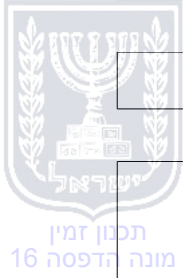
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנון מחדש של ייעודי הקרקע בחלק הדרומי של צמח מפעלים, על מנת להתאים את פריסת ייעודי הקרקע לבניה הקיימת בפועל.
כל זאת מבלי לשנות את סה"כ זכויות הבניה המאושרות.

תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיפים אלו :

1. 62א(א)1 : הצרחת שטחים.
2. 62א(א)2 : הארכת דרך.
3. 62א(א)4 : שינוי קווי בנין - מ-3 מ' קו בניין צדדי ואחורי ו-5 מ' קו בנין קדמי, ל-0 מ'.
4. 62א(א)5 : שינוי הוראות בינוי - שינוי תכסית מ-30% ל-35% בייעוד חקלאות, שינוי תכסית מ-60% ל-95% בייעוד תעשיה (תא שטח 1), שינוי תכסית מ-60% ל-75% בייעוד תעשיה (תא שטח 2), וכן ביטול ההנחיה לגבי מרחק בין מבנים.
5. 62א(א)6 : ניווד זכויות בניה - ניווד 2,542 מ"ר מתאי שטח 4 ו-5 (חקלאות) לתאי שטח 3 (חקלאות) ו-1 ו-2 (תעשיה).
6. 62א(א)7 : שינוי גודל מגרש מינימלי בייעוד חקלאי - מ-3,000 מ"ר ל-1,000 מ"ר.

כביש 90 :

כביש 90 בחלק הגובל בתכנית זו הינו מתוקף תכנית ג/1593 (1979), ולא מופיעה רוזטה.
קו בנין מכביש 90 בתכנית זו, 40 מ' מציר הדרך, נקבע בהתאם להוראות תמ"א 1, פרק התחבורה, סעיף 4.2.1 - דרך אזורית.

מסילת רכבת :

בגבול תכנית זו, תכנית ג/1593 (1979) כוללת ייעוד שטח מסילת ברזל מפורקת, ללא רוזטה.
בתמ"א 1 מסומנת מסילת רכבת דרומית לתכנית זו.
מכיוון שמסילת הרכבת מתכנית ג/1593 לא כוללת רוזטה, ומכיוון שתמ"א 1 קבעה את תוואי מסילת הרכבת דרומית לתכנית זו - לא נקבעו בתכנית זו קווי בנין לייעוד שטח מסילת ברזל מפורקת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הצרחת שטחים ושינוי קו בנין - מתחם צמח אבוקדו

ומספר התכנית

מספר התכנית 214-1130749

1.2 שטח התכנית 40.564 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק הירדן
קואורדינאטה X	255206
קואורדינאטה Y	734096

1.5.2 תיאור מקום

"משולש צמח" - מתחם צמח אבוקדו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה "משולש צמח" - מתחם צמח אבוקדו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15716	מוסדר	חלק		19-20

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/02/2020	מסילות ברזל	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 1. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
01/02/2001		1468	4956	התכנית המוצעת כפופה לנספחי תכנית ג/10591.	שינוי	ג/10591



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוריה יבור-נוימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוריה יבור-נוימן		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13:04 19/04/2023	מוריה יבור-נוימן	19/04/2023		1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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)		צמח מפעלים אזוריים משקי עמק הירדן				04-6755404	04-6755407	lank@zemach.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צמח, ד.ג. עמק הירדן.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	מוריה יבור-נוימן		א.ב. מתכננים בע"מ			(1)	04-6751960	04-6751166	moriam@abto.c o.il
אדריכלית	אדריכל	לילי פישר	79712	א.ב. מתכננים בע"מ			(1)	04-6751960	04-6751166	lili_f@abto.co. il
מודד	מודד	היתם חאטר	739	מסעדה			(2)	04-6984323	04-6982835	Khater600@g mail.com

(1) כתובת: צמח, ד.ג. עמק הירדן.

(2) כתובת: ת.ד. 500.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

תכנון מחדש של ייעודי הקרקע בחלק הדרומי של צמח מפעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הצרחת שטחים בהתאם לסעיף 62א(א)1.
- ב. הארכת דרך בהתאם לסעיף 62א(א)2.
- ג. שינוי קוו בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4.
- ד. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5.
- ה. ניוד זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)6.
- ו. שינוי גודל מגרש מינימלי בייעוד חקלאות בהתאם לסעיף 62א(א)7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	2,1
קרקע חקלאית	5 - 3
דרך מאושרת	9,8
דרך מוצעת	7,6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	9
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	7
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	5,4
גבול מגבלות בניה	תעשייה	2
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	5 - 3
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	6
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	5,4
מבנה להריסה 2	תעשייה	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיוחד	27,737	68.38
דרך מאושרת	1,859	4.58
תעשייה	10,968	27.04
סה"כ	40,564	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,858.75	4.58
דרך מוצעת	4,162.99	10.26
קרקע חקלאית	23,584.33	58.14
תעשייה	10,958.48	27.01
סה"כ	40,564.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות: אזור זה מיועד לפעילות חקלאית ופעילויות חקלאיות נלוות. בתחום אזור זה יותר להקים: מבנים הקשורים במישרין ליצור חקלאי: מבנים לאריזה למיון ואחסון תוצרת חקלאית, סככות ומשטחי אחסון לחומרי אריזה וציוד, משטחי פריקה וטעינה, אחסון וטיפול בכלים וציוד חלקאי למינהו, המשרת את צמח מפעלים אזוריים עמק הירדן. מבני משרדים המשרתים את פעילות ייעוד קרקע זה. תאי שטח 4 ו-5: לא תותר בניה בתחום קו הבנין של כביש 90. תא שטח 5: לא תותר בניה בתחום רצועת מסילת הרכבת לפי תמ"א 1.
4.1.2	הוראות
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	אזור המשמש למבני תעשיה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, כולל משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, משטחי אחסון. דרכים, רחבות, חניות ומתקני עזר. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים. אזור התעשיה יחוייב בעמידה בתקני איכות הסביבה בכל הקשור בזיהום אוויר, מים, רעש ואשפה. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות למטרדים לסביבה. בתחום התכנית יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות. אכלוס המפעלים יותר באישור הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה והמידת הצורך משרד הבריאות. הוראות איכות הסביבה בנספח לאזור תעשיה המצורף להוראות תכנית זו.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב ותנועה רגלית, חניה. כמו כן, ישמשו תוואי הדרכים למעבר תשתיות הנדסיות ולניקוז. תא שטח 9: לא תותר בניה בתחום קו הבנין של כביש 90. לא יותר חיבור לכביש 90.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב ותנועה רגלית, חניה. כמו כן, ישמשו תוואי הדרכים למעבר תשתיות הנדסיות ולניקוז.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות					
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת			מפלס מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי								שרות
תעשייה	1	2000	7691	855	95	12	3	0	0	0	0	
תעשייה	2	2000	1717	191	75	12	3	0	0	0	0	
קרקע חקלאית	3	1000	663	284	35	12	3	0	0	0	0	
קרקע חקלאית	4	1000	935	400	35	12	3	0	0	0	0	
קרקע חקלאית	5	1000	3605	1591	35	12	3	0	0	0	0	

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

הוראות טבלה 5:

א. תותר העברת אחוזי בניה ממפלס מעל הכניסה למפלס מתחת לכניסה באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

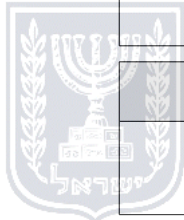
(1) גובה 3 קומות יותר רק במבנה המשרדים ומעבדות לצרכי חקלאות ובמבנה שישמש לרווחת העובדים (חדר אוכל, שירותים וכו').

(2) למעט בתחום קו הבנין של כביש 90.

6. הוראות נוספות

6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים :</p> <p>אספקת המים לשטח התכנית תהיה מרשת המים של המפעלים האזוריים - עמק הירדן. בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב מרכזית בהתאם לתכנית שתאושר במשרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת.</p> <p>אשפה :</p> <p>תיקבע תכנית ריכוז אשפה בה יכלל מקום ריכוז אשפה ובאישור מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה המקומית. סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית לאתר מאושר בלבד.</p> <p>ניקוז :</p> <p>מבצע התכנית מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות הכל באישור מהנדס המועצה האזורית, ורשות הניקוז.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה בתחום התכנית תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016 או כל תקן שיהיה עדכני לזמן ביצוע התכנית.</p>	
6.3	פיקוד העורף
<p>מיקום בניית מרחבים מוגנים (לסוגיהם) ועבודות ביטחוניות יבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף שיהיו תקפות למועד מיצוע התכנית.</p>	
6.4	חשמל
<p>א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מרשת מתח נמוך - 2.0 מטרים</p> <p>מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5.0 מטרים</p> <p>בקו מתח עליון - 9.5 מטרים</p> <p>ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת מונה הדפסה 16 תכנון זמין</p> <p>החשמל.</p> <p>הכל בכפוף לתקנון 80 ו-81 להתקמת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166).</p>	
6.5	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.</p>	

6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה- אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>מבצע התכנית יידרש בכל בקשת היתר לבניה לביצוע הידרנטים לכיבוי אש באישור שירותי הכבאות.</p>
6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תנאי בהליך רישוי הינו הגשת תכנית בינוי לכל השטח כולל תכנון גינון לאורך דרך מס' 90 במטרה להסתיר באופן מקסימלי את המבנים בעיני הנוסעים בדרך.</p> <p>ב. תנאי בהליך רישוי - גמר פיתוח השטח כולל גינון לאורך הדרך.</p>
6.8	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק.</p> <p>רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.9	אדריכלות
	<p>א. הבניה תהיה עפ"י תכנית בינוי לכל מבנה, שתכלול את המרכיבים הבאים: מיקום ושטח המבנה, דרך גישה, תנועה וחניה, טעינה ופריקה ומפלסי בניה, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. המבנים יבנו מחומרים כגון: בלוקים מטויחים, לוחות בטון מתועשים, קונסטרוקציה פלדה ופנלים מפח מבודד.</p> <p>ג. חומרי הגמר של המבנים והסככות יהיו עמידים ואסטטיים.</p> <p>ד. משטחי האחסנה יחויבו בהקמת גדרות.</p> <p>ה. תחום התכנית יחוייב בהקמת גדר בכל ההיקף.</p> <p>ה. התכנית מחייבת נטיעות בגבולה המזרחי- בחזית כלפי דרך מס' 90. העצים ינטעו לפחות 10 מ' מקו זכות הדרך, על-מנת לשמור שטח להרחבת הדרך.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית