

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1139252

חלוקה וניוד זכויות בשטח מבני ציבור ושירותים, עין דור

צפון

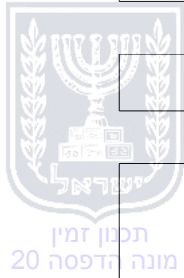
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005256626/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית כוללת חלוקה של שטח המיועד למבני ציבור ושירותים לרבות ניווד זכויות בין המגרשים תוך שמירה על סך הזכויות המאושרות



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה וניוד זכויות בשטח מבני ציבור ושירותים, עין דור

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 254-1139252

1.2 שטח התכנית 60.535 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) (19), 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

יזרעאלים

קואורדינאטה X

239466

קואורדינאטה Y

729097

1.5.2 תיאור מקום

מרכז הקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: עין דור

נפה

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
17049	מוסדר	חלק		18, 20-21, 24, 31

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/ 13136	N - M

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	פרק	תאריך
ג/ 13136	החלפה		5570	4763		28/08/2006



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				יעל קוזוקרו-מלאכי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	רקע	1: 1250	1	13/03/2023	יעל קוזוקרו-מלאכי	13: 54 31/10/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		18/09/2022	יעל קוזוקרו-מלאכי	13: 54 31/10/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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)		עין דור	עין דור					mesheked@kibbutzeindor.onmicrosoft.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ עין דור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עין דור	עין דור	(1)				mesheked@kibbutzeindor.onmicrosoft.com

(1) כתובת: קיבוץ עין דור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 וניוד זכויות בין מגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה ע"פ סעיף 62 א (א) 1

שינוי גודל מגרש מינימאלי בתא שטח 503 בלבד לפי מצב קיים ע"פ סעיף 62 א (א) 7

סימון מבנים להריסה ע"פ סעיף 62 א (א) 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 203, 501 - 505
שטח ציבורי פתוח	5
דרך מאושרת	6, 301
חניון	1 - 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	חניון	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 502
להריסה	שטח ציבורי פתוח	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,287	20.30
חניה ציבורית	1,968.26	3.25
מבני ציבור ושירותים	44,951.52	74.26
שצ"פ	1,328.26	2.19
סה"כ	60,535.04	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,286.99	20.30
חניון	1,968.26	3.25
מבנים ומוסדות ציבור	44,951.52	74.26
שטח ציבורי פתוח	1,328.26	2.19
סה"כ	60,535.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	השטח מיועד למבני ציבור ומבני שירותים או מבנים משולבים רב - תכליתיים. מתוך כלל שטח זה 37.1 דונם הינם סחירים. המבנים משרתים את הקיבוץ והסביבה לרבות: א. חדר אוכל ומסעדה, מרפאה ומוסדות בריאות אחרים, מועדוני נוער ומועדוני מבוגרים, ספריות, חדרי חוגים, מקלטים ציבוריים. סדנאות תחביב, אולמות כינוסים, שירותים נלווים ושירותים אישיים. ב. משרדים להפעלה ושיווק של המבנים והשירותים בסעיפים א-ב. ג. דרכי גישה, שבילים, כירות ושטחי כינוס פתוחים וחניה לצרכי מוסדות אלו. בינוי ופיתוח בהתאם לתוכנית בינוי, תוכנית נוף ותשתיות המפרטות לכל קטע השתלבות בסביבה- לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הוועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לפיתוח נופי כגון שדרות נוף מקשרות, מרחבי דשא, לנטיעות, וכן למתקני נופש כגון סככות צל, ברזיות, מתקני משחקים. ניתן להעביר בשטח זה קווי צנרת, שבילים ודרכים, קירות תמך, מסלעות, מתקנים הנדסיים ומבני מיגון. על פי תוכנית בינוי ופיתוח ולשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הוועדה המקומית. תותר סלילת דרכים לרכב חירום ורכב שירות ליצירת גישה למגרשי המגורים. לא תותר חניה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ע"פ הגדרתה בחוק התכנון והבניה. דך ציבורית כולל הגדרת רוחב תוואי מוכרז וקווי בנין במקומות הרלוונטיים במדידה משולי התוואי אל שולי המבנים. בשטח תותר העברת מערכות צנרת, קירות תומכים, מסלעות, תעלות ניקוז, שילוט התמצאות ותמרור.
4.3.2	הוראות
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	חניה על שטח ציבורי הסמוכה לדרך ציבורית
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	קו בניה (מטר)			
		גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				ציד-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	201	18010	750	3847	159			4006	22.24	12	3 (1)	3 (2)	3 (2)	5 (2)
מבנים ומוסדות ציבור	202	750	500	240	10			250	33.33	12	3 (1)	3 (2)	3 (2)	5 (2)
מבנים ומוסדות ציבור	203	2790	750	894	37.5			931.5	33.38	12	3 (1)	3 (2)	3 (2)	5 (2)
מבנים ומוסדות ציבור	501	5360	750	1717	72			1789	33.37	12	3 (1)	3 (2)	3 (2)	5 (2)
מבנים ומוסדות ציבור	502	7700	750	730	32.5			762.5	10	12	3 (1)	3 (2)	3 (2)	5 (2)
מבנים ומוסדות ציבור	503	570	500	163	7			170	29.8	12	3 (1)	3 (2)	3 (2)	5 (2)
מבנים ומוסדות ציבור	504	4970	750	859	36			895	18	12	3 (1)	3 (2)	3 (2)	5 (2)
מבנים ומוסדות ציבור	505	4800	750	1150	46			1196	25	12	3 (1)	3 (2)	3 (2)	5 (2)
שטח ציבורי פתוח	5	1328		100				100 (3)		6	2	3	3	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

ניתן להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית במסגרת סמכותה למתן היתרי בניה
מדידת נקודת הגובה תעשה מפני גובה מוגדר לרצפת 0.00 + - של המבנים כפי שהנה מפורטת בתוכנית בינוי המאושרת ע"י הוועדה המקומית
תותר חלוקה למגרשים בתוכנית בסמכות ועדה מקומית לרבות שינוי קו בניה

השטחים המותרים לבניה בתחום השטח הציבורי הפתוח הינם סה"כ השטחים המותרים בסה"כ השטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) +מרתף.

(2) ו/או ע"פ מבנים קיימים ברקע מדידה.

(3) בכל תחום תכנית ג/13136.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.2 חלוקה ו/או רישום

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות החוק. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.
ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.5 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

6.6 הריסות ופינויים

מבנה המסומן להריסה מיועד להריסה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית - מיידי

