

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' זב/מק/ז'6	
ניוד שטחים- בין תעשיה, מבני משק ומתקנים הנדסיים - קיבוץ יגור. הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה	
מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	זבולון
סוג תוכנית	תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית תיק מס'
אישורים	

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית זבולון אישור תכנית מס' 5/6/25 ועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 158 יום 13/11/2008 של. ב יו"ר הועדה	ועדה מקומית זבולון הפקדת תכנית מס' 5/6/25 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 154 יום 29.5.2008 של. ב יו"ר הועדה
הועדה על אישור תכנית מס' 5/6/25 מורסמה גילקוס המורסמים מס' 5906 מינוי 22/1/2009 ז"ו 667 עמ. 1967 C'el	הועדה על הפקדת תכנית מס' 5/6/25 מורסמה גילקוס המורסמים מס' 5847 יום 09/09/2008 ז"ו 4651

דברי הסבר לתוכנית

לקיבוץ יגור תכנית מפורטת קיימת- זב/6/ד'. ע"פ התכנית לקיבוץ קיים שטח של 82.639 דונם המיועד לתעשייה, כל השטח ממוקם במקבץ אחד גדול. בקיבוץ קיימים שטחים נירחבים המיועדים למבני משק ומתקנים הנדסיים. מבוקש לשנות יעוד של מגרש (תא שטח 101) בשטח 3618 מ"ר ולהפכו ממבני משק לתעשייה, בשטח מבנים חקלאיים קיימים (לולים) אשר מבוקש להפכם למבני תעשייה. מתחם שני מבוקש לשנות יעוד קרקע ממתקנים הנדסיים לתעשייה וממתקנים הנדסיים למבני משק מצב מוצע 1 . כל ניוד השטחים האלה מותרים בתכנית בסמכות מקומית. ללא שינוי גודל השטחים וללא שינוי זכויות ומגבלות בניה המפורטים בתכנית זב/6/ז'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותקיבוץ יגור מתחם תעשיה , מבנה משק
ומתקנים הנדסיים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

זב/מק/6/ז'

מספר התוכנית

89.181 דונם

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב

01/04/2008

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותתוכנית מפורטת בסמכות ועדה
מקומית.

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים.

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

ועדה מקומית

62 א' (א) סעיף קטן 1 , 62 א' (א) סעיף קטן
9 .תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (12-1) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 13
24/07/2008

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זבולון

קואורדינטה X 738200 , 739050
קואורדינטה Y 207850 , 207300

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ יגור בשטחים המיועדים לתעשיה, מבני משק ומתקנים הנדסיים..

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. זבולון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קיבוץ יגור

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11357	מוסדר	חלק מגוש	26,27	
11358	מוסדר	חלק מגוש	-	5
11384	מוסדר	חלק מגוש	-	8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
זב/6/ד'	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
זב/6/ד'	שינוי	ניוד שטחים כפופים להוראות זב/6/ד'	4832 התש"ס	21/10/2001

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		13		01/04/08	גבי גרזון		
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250, 1:500 2500,			01/04/08	גבי גרזון		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לפני המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מנגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד / מ"ס תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
מגיש התוכנית	קיבוץ יגור			אגודה שיתופית חקלאית בע"מ		קיבוץ יגור 30065	04- 9848102	054- 5618102	04- 9848360	meshkek@yagur.com	

1.8.2 יום בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מ"ס תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יום בפועל	קיבוץ יגור			אגודה שיתופית חקלאית בע"מ		קיבוץ יגור 30065	04- 9848102	054- 5618102	04- 9848360	meshkek@yagur.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מ"ס תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל		רח' פלמ"ח 15, חיפה ת.ד. 548 חלפה	04- 8630855	054- 5618102	04- 8645537	
בעלים ? חוכר ?				מקומית		קיבוץ יגור 30065	04- 9848102	054- 5618102	04- 9848360	meshkek@yagur.com

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מ"ס תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי ?				א.ב. תכנון		דוד מנחם בנין ת"א 116	03- 6233777	050- 5259760	03- 6233700	gabli_ger@abl.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
כל המונחים כמפורט	בתכנית זב/6/ד

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. שינוי פריסת שטחי תעשייה, מבני משק ומתקנים הנדסיים באופן סימטרי (ללא שינויים באחוזי הבניה).
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה באזור התעשייה ללא שינוי בסך השטח הכולל המותר לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

כל הוראות התכנית, כמתואר בתכנית זב/6/ד

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	89.181 דונם
-------------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעשייה	מ"ר	82.639 דונם	אין	82.639 דונם		
מבני משק	מ"ר	5.079 דונם	אין	5.079 דונם		
מתקנים הנדסיים	מ"ר	1.463 דונם	אין	1.463 דונם		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	100,101	
מתקנים הנדסיים	200	
מבני משק	300	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה	
4.1.1	שימושים	
א.	כמתואר בתכנית זב/6/ד'	
4.1.2	הוראות	
א.	כמתואר בתכנית זב/6/ד'	

4.2	שם ייעוד: מבני משק	
4.2.1	שימושים	
א.	כמתואר בתכנית זב/6/ד'	
4.2.2	הוראות	
א.	כמתואר בתכנית זב/6/ד'	

4.3	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.3.1	שימושים	
א.	כמתואר בתכנית זב/6/ד'	
4.3.2	הוראות	
א.	כמתואר בתכנית זב/6/ד'	

5. טבלת זכויות והוראות בגיח – מלבד מוצע

[illegible]

עבד 10712137

6. הוראות נוספות**6.1. חלוקה ורישום**

השטח יחולק עפ"י התשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.2. הוראות חניה

החניה תעשה בתחומי המגרש ו/או עפ"י הנחיות תכנית בינוי ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג, או על פי התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3. ביוב

היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית.

6.4. מים

אספקת מים של מקורות תעשה בתאום עם משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

6.5. ניקוז

תכנית לניקוז השטח תאושר על רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית.

6.6. אשפה

מיקום מיכלי האשפה ואופן איסופם יהיו בהתאם להוראות המוא"ז.

6.7. הג"א

פתרונות המיקלוט יהיו בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת ההיתר ובאישורם.

6.8. חשמל

אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קוי החשמל של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ג"ג	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה :

במדה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר אישור ובהסכמה לכך מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקו חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת חשמל.	
שינויים במערכות חשמל שהעתקן תידרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.	

6.9 קוי חשמל ותקשורת	
כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך וקוי תקשורת בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים ומתכונתם הקיימת כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת-קרקעיים.	

6.10 תנאים למתן היתר בניה	
6.10.1 היתר בניה בתחום התכנית יותנה באישור הועדה המקומית, לקיומן של תשתיות מים, ביוב ודרכים, בשטח ובקיבולת מתאימה.	
6.10.2 היתר בניה בתחום התכנית, יותנה בבצוע תחילה של רישוי כחוק למבנים ללא היתר, אם קיימים כאלה בתחום התכנית.	
6.10.3 כל העלויות הנדרשות לביצוע התכנית יחולו על יוזמיה.	

6.11 שיפוי	
כתב שיפוי כנגד תביעות נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה וכולן לפי סעיף 197 (בגין ירידת ערך) לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית, יצורף לתכנית ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.	

6.12 היטל השבחה	
א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

7. ביצוע התוכנית	
-------------------------	--

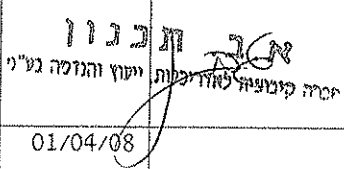
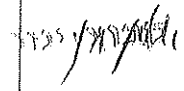
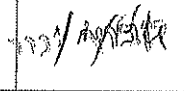
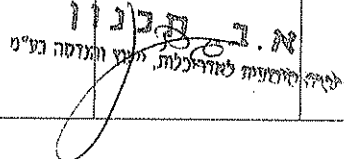
7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	-	-

7.2 מימוש התוכנית	
--------------------------	--

התכנית תבוצע מיד עם אישור תכנית זו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01/04/08	 א. בן-ציון יחידה קיטועית לאורזיכלות, יעוץ והנדסה בע"מ		9618760	גבי גרזון	מגיש התוכנית
01/04/08	 א. בן-ציון	קיבוץ יגור	570000539	קיבוץ יגור	יזם בפועל (אם רלבנטי)
01/04/08				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
01/04/08	 א. בן-ציון	קיבוץ יגור	570000539	קיבוץ יגור	
01/04/08	 א. בן-ציון יחידה קיטועית לאורזיכלות, יעוץ והנדסה בע"מ			גבי גרזון	עורך התכנית

1/6/25/25	מחיר על הקדמת המכירה
5847	מחיר על הקדמת המכירה
	09/09/2008
4651	מחיר