

מבא"ת 2006
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה
 נתמסר ביום
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 30-05-2011
 תיק מס' _____
 נרשם במספר _____
 לטיפול ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' זב/מק/26/1/11
 שם תוכנית: מפעל פלרם - רמת יוחנן

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: זבולון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית זבולון הפקדת תכנית מס' זב/מק/26/1/11 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 176 ביום 20/05/2011 יו"ר הועדה י. שלום</p>	<p>ועדה מקומית זבולון הפקדת תכנית מס' זב/מק/26/1/11 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 176 ביום 20/05/2011 יו"ר הועדה י. שלום</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' זב/מק/26/1/11 כחוסמה בילקוט הפרסומים מס' 6238 מיום 19/5/2011 - 20/5/2011 א.מ.ס. 4254 = 4255</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' זב/מק/26/1/11 כחוסמה בילקוט הפרסומים מס' 6197 מיום 09/02/2011 עמ. 2354</p>

דברי הסבר לתוכנית

חברת פלרס מבקשת להרחיב המפעל הקיים באזור התעשייה רמת יוחנן, באופן שיענה על צרכיה התפעוליים.

על מנת לאפשר הקמת מהבנה החדש הלמפעל מבוצע, במסגרת תכנית זו ניווד שטחי יעודי הקרקע הרלוונטים (תעשייה ושטח חקלאי) ועדכון קווי הבנין.

התכנית נערכה כתכנית בסמכות ועדה מקומית במסגרתה מבוצעים איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי סה"כ השטח המאושר בתכנית, בהתאם לסעיף 62.א.א.1 לחוק, ושינוי קווי בנין, בהתאם לסעיף 62.א.א.4 לחוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מפעל פלרם - רמת יוחנן
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מפעל פלרם - רמת יוחנן
	מספר התוכנית	זב/מק/26/י/1
1.2	שטח התוכנית	15.776 דונם
1.3	מהדורות	שלב
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	28.2.11
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
	לפי סעיף בחוק	ועדה מקומית
	היתרים או הרשאות	1.א.א.62 4.א.א.62
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע
		לא

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זבולון

211,400	קואורדינטה X
743,800	קואורדינטה Y

תכנית זו חלה על החלק הדרומי של אזור התעשייה המאושר בקיבוץ רמת יוחנן ועל השטח החקלאי הגובל בו.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית המועצה האזורית זבולון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

יישוב קיבוץ רמת יוחנן

שכונה לא רלוונטי

רחוב לא רלוונטי

מספר בית לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10512	מוסדר	חלק מהגוש	-	18
10513	מוסדר	חלק מהגוש	-	16, 13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משי"ח/21	שינוי	-	3269	10.11.85 כ"ו חשוון תשמ"ו
זב/מק/26/י	שינוי	-	5835	24.7.08 כ"א תמוז תשס"ח

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרויקט יצחק יענץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	28.2.11	-	12	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרויקט יצחק יענץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	28.2.11	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
		04-845269	-	04-8452765	קיבוץ רמת ירחן 30035	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
		04-845269	-	04-8452765	קיבוץ רמת ירחן 30035	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
	04-845269	-	04-8452765	קיבוץ רמת ירחן 30035	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	בלעים	חוכר
haifaticmun@mimi.gov.il	04-8630970		04-8630860	שדי פללים 15 א' חיפה 33095	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	בלעים	חוכר
	04-845269	-	04-8452765	קיבוץ רמת ירחן 30035	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	בלעים	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	עורך ראשי
arik@ifreund.co.il	04-8514455	050-7561500	04-8514999	דרך יפר 145 אי חיפה 35251	512414947	פרויקט נחלק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		028586816	אריאל פרוינד	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
bermarb@netvision.net.il	04-8529411	052-2475198	04-8523602	העצמאות 61 ת.ד. 33921 חיפה 31338		ב.מ. בדמן מודדים מוסמכים בע"מ	517	50770833	מאיר ברמן	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי

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
לא רלוונטי	

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**

ניוד שטחים באזור התעשייה של קיבוץ רמת יוחנן במטרה לאפשר הגדלת מפעל פלרס הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי סה"כ השטח המאושר בתכנית, בהתאם לסעיף 62.א.א. (א) 1. לחוק.
ב. שינוי קווי בנין, בהתאם לסעיף 62.א.א. (א) 4. לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	15.776
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						לא רלוונטי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
		100	תעשייה
		201,200	קרקע חקלאית

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
56.31	תעשייה	8,884	תעשייה
43.69	קרקע חקלאית	6,892	קרקע חקלאית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשיה

4.1.1 שימושים

בהתאם לתכנית זב/מק/26/17 המאושרת.

4.1.2 הוראות

בהתאם לתכנית זב/מק/26/17 המאושרת.

4.2 קרקע חקלאית

4.2.1 שימושים

בהתאם לתכנית משי"ח/21 המאושרת.

4.2.2 הוראות

בהתאם לתכנית משי"ח/21 המאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

תעשייה	מס' תא שטח	גודל מגרש (במ"ר)	שטחי בניה באחוזים				מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה		שטח שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש (במ"ר)	יעוד
			שירות	עיקרי שירות	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת											
5	2.5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

בהתאם לתכנית זב/מק/26/1 המאושרת.

6. הוראות נוספות**6.1 תשתיות קיימות**

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה מתן פתרון הנדסי לשמירה/הגנה או העתקה של קו הביוב הקיים בשטח התכנית, שיאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית זבולון. הפתרון שיאושר יבוצע ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו.
- ב. היתר בניה בתחום התכנית יותנה בקיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת מתאימה.

6.2 עתיקות

- א. השטח שלהלן 2465/0 "מגדל אושה, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1378 מיום : 18/05/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3 חלוקה ורישום

הקרקע הכלולה בתכנית תחולק בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום, באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו.

6.4 עלויות ביצוע התכנית

כל העלויות הנדרשות לביצוע התכנית יחולו על יוזמי התכנית.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 1 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שג"ב/ג' א"א	חתימה: 	תאריך: 22/3/11
	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ רמת יוחנן	מספר תאגיד: מספר תאגיד: קיבוץ רמת יוחנן	מספר תאגיד: 57000109-9
עורך התוכנית	שם: אריאל פרוינד	חתימה: 	תאריך: 21.3.11
	תאגיד: פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	מספר תאגיד: 512414947	
יזם בפועל	שם: שג"ב/ג' א"א	חתימה: 	תאריך: 22/3/11
	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ רמת יוחנן	מספר תאגיד: מספר תאגיד: קיבוץ רמת יוחנן	מספר תאגיד: 57000109-9
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מדינת ישראל		מספר תאגיד:
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: קיבוץ רמת יוחנן		מספר תאגיד:

מספרנו: 45/D/250