

מס' 9080
17.3.96

11.3.96
5

2-204

995-5

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת מס' ג/8038

שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/4247

קבוץ זלית

המחלקה הטכנית של קיבוצי השומר הצעיר בע"מ
רח' אבן-גבירול 30, ת"א

דצמבר 1995

פרק 1 - כללי

1.1 שם וחלות : תכנית זו תיקרא תכנית ~~מפרט~~ 8038/ג, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/4247 - קיבוץ דליה, ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

1.2 מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
 א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
 ב. תשריט בקנ"מ 1:2,500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.3 גבול התוכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 המקום : מחוז הצפון, נפה יזרעאל
 מרחב תכנון מקומי: יזרעאליים.

12361	12353	12352	12351	גושים :
גוש לא מוסדר			2-6, 11, 16, 18, 19	חלקות :
	2, 4-7, 10, 11, 12, 15	15, 16, 18	9, 10, 13, 14, 20	חלקי חלקות :

1.5 שטח התכנית : כ-713 דונם, ע"פ תכנית מודר.

1.6 יוזם התכנית : קיבוץ דליה.

1.7 עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ/יעקב קליין.
 רחוב אבן-גבירול 30, תל-אביב - 61400, טל. 03-6933666
 פקס. 03-6967127.

1.8 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

- 1.9 מטרת התוכנית : א. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית ע"י שינוי ייעוד קרקע:
- מאיזור חקלאי - לאיזור מגורים, שטח פרטי פתוח, בית עלמין ודרך.
 - מאיזור מגורים- לשטח ספורט, אחטנה ושירות, שטח פרטי פתוח, איזור חקלאי ודרך.
 - משטח בניני משק - לדרך.
 - מדרך - לאיזור חקלאי.
 - מאיזור תעשייה - לדרך.
- ב. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ג. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באיזורים בהם מותרת הבנייה.
- ד. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהטרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

1.10 אישורי בנייה : בקשות להיתרי בנייה תאושרנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה יזרעאלים, לאחר אישור תכנית בינוי לכל מתחם ומתחם.

1.11 תכנית בינוי : מבוססת על התכנית המפורטת, הקיימת והמאושרת הכוללת, העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, תכני הדרכים ומפלסיהם הכלליים, טימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית.

1.12 הפקעות : השטחים הציבוריים שנועדו להפקעה, יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

1.13 היטל השבחה : היטל השבחה יוטל כחוק.

1.14 חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי

פרק 2 - קביעת איזורים ורשימת תכליות

2.1 תכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2.2 התכליות :

- א. איזור מגורים וחברה : א. איזור זה נועד לבניית מגורים ובתי ילדים.
- ב. מוסדות ומשרדים מקומיים. שדות לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.
- ב. איזור תעשייה : כל מפעלי תעשייה כולל מבני עזר, בנייני מלאכה ואחסנה.
- לא תותר הקמת מפעלים כימיים, (תרופתיים) או מפעלים שלהם שפכים תעשייתיים פרט לאלו שקיבלו אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- על אף הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון מטרה היוזר, מפגע - על-פי חוק למניעת מפגעים. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתיד, ייקבע על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. איזור בנייני משק : איזור המיועד להקמת בנינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי, שדות חקלאיים, ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שחי חנייה.
- ד. שטח פרטי פתוח : שטחים לגינות, גנים וחורשות, משק חי לילדים. מגרשי ספורט ומשחקים. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. לא תותר כל בנייה.
- ה. איזור ספורט : בריכת שחיה, אולם ספורט, מגרשי ספורט, וכל שאר המתקנים הדרושים לצרכי הספורט.
- ו. שטחים לדרכים : דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדות, חניות, מעברים להולכי-רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, ביתן שומר, נטיעות לאורך הדרכים וניקוז.
- ז. איזור חקלאי : לא תותר כל בניה פרט למבני עזר לצורך הפעילות החקלאית.
- ח. שטח אחסנה ומבני שרות : איזור המיועד למבנים ומשטחים המשמשים את תפעול מבני הציבור הסמוכים, וכן את איזור המגורים של הקיבוץ.

טבלת זכויות והגבלות בניה

2.3

גובה בניה (מ') או מספר קומות מקסימלי (ק')	אחוזי בניה, שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור
	סה"כ לכסוי הקרקע	סה"כ שטחי בניה	מתחת למפלס הכניסה		מעל למפלס הכניסה		קדמי	אחורי	צדדי		
			שטחי שטות	שטחי עיקרי	שטחי שטות	שטחי עיקרי					
3 ק'	20%	40%	5%	5%	10%	20%	5	3	3	300	מגורים ותחיה
20 מ'	50%	90%	10%	20%	10%	50%	3	3	5	1000	תעשייה
10 מ'	40%	55%	-	5%	-	50%	5	3	3	1000	בניני משק
3 ק'	40%	70%	5%	15%	10%	40%	5	3	3	500	ספורט
2 ק'	40%	70%	5%	15%	10%	40%	5	3	3	300	אחסנה ומבני שרות

2.4 הנחיות סביבתיות לאיזור תעשייה

2.4.1 היתר בניה למפעלים באיזור תעשייה, יכלול בין השאר:

א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים, ומערך הפסולת, מבני שרותים ומינהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחנייה ושטחי גינון.

ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בנייה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

1. ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
2. שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והשילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.
3. פסולת מוצקה: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים, תיאור אחסונה וטילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

4. פסולת חומרים מסוכנים (פסולת רעילה): איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א (1990) וחוק החומרים התשנ"ג (1993).
5. חומרים מסוכנים: תנאי אחסון, השמוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993) וע"פ הרישוי משרד איכות הסביבה. המפעל יחויב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדרישות.
6. רעש: מידה מירבית לרעש נכללת שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבל A, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותר בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.
7. איכות אויר: שיעורים מירביים לפליטות מזהמים בכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אוסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אורת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.
8. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.
9. איחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

2.4.2 הערכת השפעות סביבתיות - למתן היתרי בניה

- א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
- ב. כל אחד מגופים אלה יוכל לדרוש על טמך מצאי והשאלון הכנת חסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות החכנון והבניה (חסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.
- ג. המפעל יגיש את החסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למען ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת החסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

פרק 3 - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

מצב מוצע		מצב קיים		הטימון בתשריט	היעוד
השטח באחוזים	השטח בדונם	השטח באחוזים	השטח בדונם		
45.0	321.5	48.24	343.50	בצבע כחום	איזור מגורים וחברה
11.0	77.0	10.88	78.00	בצבע סגול	איזור תעשייה
11.0	78.0	11.49	82.00	בצבע חום מוחתם בירוק כהה	איזור בנייני משק
5.0	37.0	-	-	בצבע ירוק מוחתם בחום כהה	איזור ספורט
4.0	28.0	8.11	58.00	בצבע חום	דרך וחניה קיימת
10.0	70.0	-	-	בצבע אדום	דרך וחניה מוצעת
0.5	5.0	0.36	2.50	בצבע צהוב ומשבצות אלכסוניות בירוק	ביח עלמין
1.0	7.0	-	-	ירוק, מוחתם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
0.5	3.0	0.42	3.00	אפור, מוחתם בסגול, עם קווים אלכסוניים בסגול.	מתקנים הנדסיים
11.5	81.5	20.50	146.00	בפסים אלכסוניים בצבע ירוק	איזור חקלאי
0.5	5.0	-	-	אפור, מוחתם בסגול	שטח אחסנה ומבני שרות
100.0 %	713.0	100.0%	713.00		סה"כ

סימוני מקרא בתשריט:

- גבול גוש - קו ירוק, ולארכו משולשים מהופכים לסירוגין, בצבע ירוק.
- גבול חלקה רשומה ומספרה - קו ירוק דק ומספר החלקה בעיגול, בירוק.
- גבול חלקה מוצעת - קו שחור דק.

פרק 4 - חניית

החניות יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) 1983.

תכנון המפעל באיזור התעשייה יכלול חנייה תפעולית לפריקה ולטעינה, בתוך מגרש המפעל עצמו.

פרק 5 - נסיעות וקירות גבול

5.1 סילוק מפגעים :

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לגזום עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית, לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

5.2 נסיעות עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דוכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק 6 - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

- 6.1 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, באישור רשות הניקוז.
- 6.2 ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
- 6.3 ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה. הביוב המרכזי יוזרם למאגר קיים. תכנית אב לביוב לכל שטח הקיבוץ וחיבור למאגר קיים, תאושר ע"י משרד הבריאות.
- 6.4 מים - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.
- 6.5 סילוק אשפה יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת והצבת מכולות באיזור המפעל

פרק 7 - חשמל

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל וכבלים תת-קרקעיים

הבניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקירבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן.

המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמרד מתייל קיצוני של קו חשמל, וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן :

שטח בנוי
קו חשמל במתח נמוך :

מתייל קיצוני	2.00 מ'	2.25 מ'
מציר הקו	2.25 מ'	3.00 מ'
מציר הקו	2.25 מ'	3.00 מ'

קו חשמל במתח גבוה :

מתייל קיצוני	5.00 מ'	6.50 מ'
מציר הקו	6.50 מ'	8.50 מ'

קו חשמל במתח עליון :

מתייל קיצוני	9.50 מ'	13.50 מ'
מציר הקו	14.00 מ'	20.00 מ'

הערה : המרחקים מקוים קיימים ילקחו מהתייל הקיצוני.

פרק 8 - מקלוט:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע ומרחבים מוגנים, יתוכננו לפי הוראות הישות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית.

חתימות

ראובן טרייב - אדריכל
רשיון מס' 71681
ת.ז. 09262296

המחלקה הטכנית
של קיבוצי השומר הצעיר בע"מ
רח' אבן גבירול 30 ת"א ת.ד. 40011
טל 5433666 פקסימיליה 267127

חתימת המחכנן

קיבוץ גלית

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

13

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8038

הועדה המחוזית לתכנון לבניה תחליטה
ביום 23.8.95 לאשר את התכנית.

[Handwritten signature]

סמנכ"ל לתכנון מיוזם התכנון המוניציפלי

הודעה על אישור תכנון מס. 8038
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4438
מיום 29.8.96 פתרון / אגף 4612

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה 1975
יזרעאלים
 הועדה דנה בכנושה מס. 8038
 ביום 8.3.92
 המורה והעכ"ל לעדה המחוזית
 ע"י *[Handwritten signature]*
 יושב ראש