

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': מק/יז/8038/02

שם תוכנית: קיבוץ דליה – החלפת שטחים בין ייעוד לתעשייה לבין ייעוד לאחסנה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

סוג תוכנית: תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"</p> <p>הועדה דנה בתכנית מס' 8038/02 בישיבתה מס' 3101 מיום 19.2.13 והחליטה להפקיד לאישור התוכנית עפרי דגני אדר מהנדסת הוועדה עידו דורי י"ר ועדה משנה</p>	
<p>חודעה על אישור תכנית מס' 8038/02 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 0591 עמ' 464 מיום 13.5.13</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה להסדיר מצב קיים ולהתאים את השימושים ליעודי הקרקע.
חלק ממבני מפעל "זהר דליה" נמצאים בשטח המיועד למחסנים ומאידך מבני משק נמצאים
בשטח המיועד לתעשייה וזאת ע"י חילופי שטחים.
חילופי שטחים הם ללא שינוי בסה"כ בכל יעוד הכפוף לזכויות ע"פ ג/ 8030.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
<p>שם התוכנית קיצוץ דליה – החלפת שטחים בין ייעוד לתעשייה לבין ייעוד לאחסנה</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>מק/יז/8038/02</p>	
	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>77,736 מ"ר</p>	
	<p>1.3 מהדורות</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>הגשה ?</p> <p>?</p> <p><u>1</u></p> <p>15.11.12</p>			
<p>תוכנית מפורטת ?</p> <p>?</p> <p>בן ?</p> <p>ועדה מקומית ?</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>62 א(א) סעיף קטן <u>1</u> , ?</p> <p>62 א(א) סעיף קטן <u>4</u> , ?</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ?</p> <p>איחוד נ/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית. ?</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
<p>ל? ?</p>			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
קואורדינטה X 207600
קואורדינטה Y 721850
 - 1.5.2 תיאור מקום קיבוץ דליה
 - 1.5.3 רשויות מקומיות מועצה אזורית מגידו
התייחסות לתחום הרשות
 - 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- חלק מתחום הרשות
מועצה אזורית מגידו
קבוץ דליה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12351	? מוסדר	? חלק מהגוש	4,5	6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין מרחב תכנון מקומי גובל

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/8/96	4438	שינוי בקו בניין אין שינוי בשאר	? שינוי ? כפיפות	ג/ 8038
12/1/78	2403	—	? כפיפות	ג/ 390
3/5/84	3051	—	? כפיפות	ג/ 4247

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדרי יוסי טל	10/7/12		13		? מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדרי יוסי טל	10/7/12	1		1: 1250	? מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	אדרי יוסי טל	24/9/12	1		1: 500	? מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
			-	קבוץ דליה	570002212	ד.נ. דליה, 19239	04-9897345	054-4719241	04-9897634	plancomt@k1.dalia.org.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			-	קבוץ דליה	570002212	ד.נ. דליה, 19239	04-9897345	054-4719241	04-9897634	plancomt@k1.dalia.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
? בעלים ?	מינהל מקרקעי ישראל				מלון פלזה רח' הכרמל פינת חרמון ת.ד. 580 נצרת עלית, 17000	04-6558211		04-6558213	www.mmi.gov.il

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
? עורך ראשי	אדריכל	50488253	26175			הרצל 49, זכרון יעקב, 30900	04-6396855	050-5236582	04-6398116	talwork@neatvision.net.il
? מודד	מודד מוסמך	28208916	883	רמזי קעואר- מדידות והנדסה אזרחית בע"מ		רח' אלמותנבי 22, חיפה 35377	04-8524038	052-2352708	04-8520166	ramzi883@netvision.net.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 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. התאמה למצב קיים בהתייחס לייעודים ולקווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע – החלפת שטחים ע"פ סעיף 62 א' (א') 1.
- שינוי בקווי בנין למבנים בנויים, כמסומן בנספח הבינוי ע"פ סעיף 62 א' (א) (4), כל בניה חדשה תהא לפי המאושר בתכנית מפורטת ג/8038.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 77.736 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
					מס'י יח"ד	
			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	דיוור מיוחד
					מס'י יח"ד	
			ללא שינוי	ללא שינוי	מ"ר	תעשיה
			ללא שינוי	ללא שינוי	מ"ר	אחסנה ומבני שירות
			ללא שינוי	ללא שינוי	מ"ר	מבני משק
			לא רלוונטי	לא רלוונטי	חדרים	תיירות /

			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	מלונאות
--	--	--	------------	------------	-----	---------

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				108, 107, 106, 105	תעשייה
				100, 101	אחסנה
				102, 103, 104	מבני משק

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		
אחוזים	סה"כ	מ"ר	תא שטח		יעוד	מ"ר	אחוזים
75.20%	58,460	33,252	105	תעשייה	75.20%	58,460	תעשייה
		19,519	106				
		4,474	107				
		1,215	108				
6%	4,663			אחסנה			אחסנה
18.8%	14,613			מבני משק			מבני משק
100%	77,736			סה"כ	100%	77,736	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעשיה	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ ג"ו/8038	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
הוראות הבניה ע"פ ג/8038	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד: מבני משק	4.2
שימושים	4.2.1
ע"פ ג"ו/8038	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
הוראות הבניה ע"פ ג/8038	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד: אחסנה		4.3
שימושים		4.3.1
איזור המיועד למבנים ומשטחים המשרתים את תפעול המבנים הסמוכים וכן את איזור המגורים של הקיבוץ.		ד.
		ה.
		ו.
הוראות		4.3.2
הוראות הבניה ע"פ ג/8038		ד.
		ה.
		ו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות לזרם (יחיד לטר)	מספר יחיד מסגרי	אחוזי בניה מכלים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים *		מגוון/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
					מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת				עיקרי שדות
	כמסומן בנספח הבינוי						גובה	השטח	לזרם	מספר	מכלים	שטחי בניה	שדות	עיקרי	שדות	מגוון/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	107,106,105 108	תעשייה
	כמסומן בנספח הבינוי						גובה	השטח	לזרם	מספר	מכלים	שטחי בניה	שדות	עיקרי	שדות	מגוון/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	101	אחסנה
	כמסומן בנספח הבינוי						גובה	השטח	לזרם	מספר	מכלים	שטחי בניה	שדות	עיקרי	שדות	מגוון/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	100	אחסנה
	כמסומן בנספח הבינוי						גובה	השטח	לזרם	מספר	מכלים	שטחי בניה	שדות	עיקרי	שדות	מגוון/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	102	מבני משק
	כמסומן בנספח הבינוי						גובה	השטח	לזרם	מספר	מכלים	שטחי בניה	שדות	עיקרי	שדות	מגוון/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	103	מבני משק
	כמסומן בנספח הבינוי						גובה	השטח	לזרם	מספר	מכלים	שטחי בניה	שדות	עיקרי	שדות	מגוון/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	104	מבני משק

הערות:

- * כל שטחי הבניה ללא שינוי ע"פ ת.מ. ג/8038
- * קווי בניין יהיו ע"פ המסומן בתכנית הבינוי
- * יותר קו בניין אחורי וצדדי "0" בין יעודי הקרקע: תעשייה, אחסנה ומבני משק, כמסומן בתכנית הבינוי
- * ניתן יהיה לנייד בין שטחי דירות מתחת למפלס הכניסה לשטחי שירות מעל מפלס הכניסה.

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה :
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2. חניה :
 החניה תהיה ע"פ התקן בעת מתן היתרי הבניה

6.3. פיתוח תשתיות :
 כל קווי התשתית, למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנורות ביוב, מים ראשיים וכיו"ב שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
 כל עלויות הפיתוח וביצוע התשתיות הציבוריות הנובעות מביצוע התכנית יחולו על היוזם

6.4. שירותי כבאות :
 תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות

6.5. סילוק פסולת עפר ובניה :
 לא יאושר היתר לבניה חדשה, אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשס"ה - 2005.

6.6. סילוק אשפה, ביוב ומיחזור :
 סידורי סילוק אשפה, מחזור וביוב יהיו על פי אישור הרשות המקומית

6.7. איכות הסביבה
 לא יותרו פעילויות הגורמיות או העלויות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השוני, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

6.8. מתקני תקשורת
 מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס/ת הועדה המקומית.

6.9. חשמל
חשמל
 איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל
 א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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.
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
 קו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
 בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מ') 20 מ'
 בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35 מ'
 במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 ב. אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ה. תחנות טרנספורמציה: כל מתקני הטרנספורמציה בתכנית יהיו פנימיים ובתחום המגרשים המיועדים לבניה.

תחנת טרנספורמציה לא תיבנה בשצ"פ.

על היזמים להקצות לפי דרישת חברת החשמל, מקום מתאים עבור תחנת הטרנספורמציה. בעלי הקרקע יקנו לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב לת"ט בכל זמן.

6.10 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפיתרון מיגון ע"פ הנחיות ותקנון ההתגוננות האזרחית.

6.11 שירותי כבאות

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחיבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מייד	

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך: 8.4.13	חתימה: קיבוץ דלית מס' 57000221-2	שם: קיבוץ דלית	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 570002212		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 8.4.13	חתימה: מנהל יוסי טל רישון מס' 26175	שם: אד' יוסי טל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 8.4.13	חתימה:	שם: קיבוץ דלית	יזם בפועל
מספר תאגיד: 570002212		תאגיד: קיבוץ דלית מס' 57000221-2	
תאריך:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	