

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/01/15567

שם תוכנית: גלעד – הרחבת דרך גישה לאזור התעשייה בגלעד

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"</p> <p>הועדה דנה בתכנית מס' 15567/01/13.8.13 בישיבתה מס' 1015 מיום 13.8.13 והחליטה להפקיד לאשת התוכנית עפרי דגני אדר עידו דורי מהנדסת הועדה י"ר ועדת משנה</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 15567/01/13.8.13 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6679 עמוד 791 מיום 24.10.13</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה להרחיב דרך גישה שתשמש לאורכה חניה למפעל "תמה" ולהסדיר בניה קיימת במפעל, החורגת מקו בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	גלעד – הרחבת דרך גישה לאורך איזור התעשייה	מספר התוכנית	
1.2	שטח התוכנית		
1.3	מהדורות	שלב	
		• למתן תוקף	
		מספר מהדורה בשלב 1	
		תאריך עדכון המהדורה 28/8/13	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		תכנית מפורטת	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
		כן	
		• ועדה מקומית	
		לפי סעיף בחוק	
		62 א (א) סעיף קטן 2,4,	
		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 התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

717,875	קואורדינטה X
207,600	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית

קיבוץ גלעד

התייחסות לתחום הרשות נפה

מגידו קיבוץ גלעד

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

דרום הקיבוץ שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		• חלק מהגוש	• מוסדר	
8,9,10,16				12371
10				12376

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	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
15567/ג	• שינוי	התכנית משנה קו בניין לדרכים 1 ו-3 ולדרך גישה מס' 4 ללא שינוי בזכויות הבניה		20/2/13
13296/ג	• שינוי	התכנית מרחיבה דרך גישה קיימת ומשנה קווי בניין	5526	10/5/06
4259/ג	• שינוי	התכנית מרחיבה דרך גישה קיימת על חשבון שטח חקלאי ומשנה קו בנין של הדרך	2989	25/8/83

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי יוסי טל	26/2/13		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי יוסי טל	26/2/13	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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 (*)
	קיבוץ גלעד				570004010	ד.נ. חבל מגידו 19240	04-9898611		04-9894866		

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
	קיבוץ גלעד				570004010	ד.נ. חבל מגידו 19240	04-9898611		04-9894866	

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, מחוז צפון				ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	04-6558211		04-6560521	

1.8.4 עורך התכנית 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 יוסי טל	050488253	26175	יוסף טל- תכנון וניחול פרויקטים בע"מ	514367143	הרצל 49, זכרון יעקב 30900	04-6396855	0505-236582	04-6398116	talwork@netvision.net.il
• מודד	מודד מוסמך יאן בקר		943	פלגי מים בע"מ		יוקנעם המושבה 20600	04-9893078	054-4907187	04-9893502	yan@palgey-maim.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 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**

הרחבת דרך גישה לשימוש חניה לאורכה + שינוי בקו בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הרחבת דרך גישה והפיכת קרקע חקלאית בשטח 1,334 מ"ר + קרקע לאזור משקי בשטח 458 מ"ר לדרך גישה, עפ"י סעיף 62 א' (א') סעיף קטן (2).
- שינוי בקו בנין לדרך גישה מס' 4 מ- 5 מ' ל- 4.5 מ' ולדרך מס' 3 ולדרך מס' 1 מ- 5 מ' ל- 0, עפ"י סעיף א' (א') סעיף קטן 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.454
-------------------------	-------

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

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
				101	דרך מאושרת + הרחבת דרך
				201	דרך מאושרת
				301	תעשייה

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
	1822	דרך קיימת		1822	דרך קיימת	
	1048	דרך גישה קיימת		1048	דרך גישה קיימת	
	1792	דרך גישה מוצעת		458	איזור מישקי	
	1792	אזור תעשייה		1334	איזור חקלאי	
				1792	אזור תעשייה	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: דרך גישה	
4.1.1 שימושים	
א. השטח המיועד לדרך גישה כמפורט בתכנית ג/ 13296	
ב.	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. אסורה כל בניה בדרך מלבד סלילתה ואחזקתה.	
ב. יותר שימוש בהרחבת הדרך כחניון למפעל תמה.	
ג. תותר הקמת מדרכות, מתקני רחוב, תאורת רחוב, קווי תשתית למניהם ונטיעות.	

4.2 שם ייעוד: תעשיה	
4.2.1 שימושים	
א. מפעל תעשייה, כמפורט בתכנית ג/ 15667	
ב.	
ג.	
4.2.2 הוראות	
א. כמפורט בתכנית ג/ 15667	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לדרך גישה מס' 4	קדמי לדרך 3 ולדרך 1	צידו-ימני	צידו-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
תעשייה	301		ללא שינוי										5					

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה :**

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

6.2. חניה :

תותר חניה שתשמש את מפעל תמה בשטח המיועד להרחבת דרך הגישה.

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 היזם

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 הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים, 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 מהנדסת/ת הוועדה 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

<p>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.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>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.</p>
6.10 הפקעות
<p>השטחים המיועדים ע"פ התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>
6.11 ניקוז
<p>הוראות ניקוז משמר נגר: בתכנון הדרכים והחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>
6.12 עצים – שימור, העתקה, עקירה
<p>על העצים הבוגרים בתחום התכנית המסומנים בתשריט כ- "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>
6.13 הריסת מבנים
<p>מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מייד	

7.2 מימוש התוכנית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מייד	

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: קיבוץ גלעד	חתימה:	תאריך: 1/9/13
	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ גלעד		מספר תאגיד: 570004010
עורך התוכנית	שם: אדריכל יוסי טל	חתימה: חתום יוסף-אדריל על דישיון מס' 26175	תאריך: 27.5.13
	תאגיד: יוסף טל - תכנון וניהול פרויקטים בע"מ		מספר תאגיד: 514367143
יזם בפועל	שם: קיבוץ גלעד	חתימה:	תאריך: 1/9/13
	תאגיד: קיבוץ גלעד		מספר תאגיד: 570004010
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: