

209-0217612

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

29-12-2015

הוראות התכנית

תוכנית מס' 209-0217612
מח' בנייה וניהול

תכנית מס' 209-0217612

שינוי יעוד מגרש 66 באזור תעשייה דלתון

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 209-0217612
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 29/12/15 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

209-0217612

הודעה על אישור תכנית מס' 209-0217612
פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתכנית

בתכנית המאושרת לאזור תעשייה דלתון הוקצו מספר מגרשים ליעוד של "תעשייה ותיירות".
מגרש מס' 66, הנמצא בחלק המערבי של האזור, יועד גם הוא לשימוש של תיירות, כאשר הוא גובל משני צידיו במגרשים המיועדים ל"תעשייה".
במגרשים הגובלים מצד דרום הוקם מפעל גדול של קיבוץ ברעם הזקוק לשטח נוסף להרחבתו.
מאידך, לא היה ביקוש ל"תיירות" במגרש ספציפי זה ועל כן מבקש משרד הכלכלה באמצעות מנהלת אזור התעשייה לשנות יעוד המגרש ל"תעשייה", כמו המגרשים הגובלים.
זכויות הבניה ויתר ההוראות יהיו זהים לאלו של שאר מגרשי התעשייה באזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד מגרש 66 באזור תעשייה דלתון
		מספר התכנית	209-0217612
1.2	שטח התכנית		6.478 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

קואורדינאטה X 194875

קואורדינאטה Y 770000

1.5.2 תיאור מקום בחלק המערבי של אזור תעשייה דלתון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה דלתון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14035	מוסדר	חלק		15
14037	מוסדר	חלק		72

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
66	12428 ג/

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
15/10/2002	217	5120	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12428 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12428

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן				יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			יעקב מאור			1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	1: גליון	09/08/2015		יעקב מאור	01/01/2015		1:1250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מניש התכנית

מקצועי/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				דנה הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	הרכבת	29	03-5661266	03-5661244				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דנה הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הרכבת	29	03-5661266	03-5661244	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	1	04-6558211	04-6453273	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצועי/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי		יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		ycovmaor@netvision.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	04-8580355	3	יוזמה	טירת כרמל	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	707	שחם סביון	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד מגרש מ "תעשייה ותיירות" ל"תעשייה".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מגרש מספר 66 מיעוד של "תעשייה ותיירות" ליעוד של "תעשייה".
- ב. קביעת הוראות בניה ופיתוח הזהות להוראות של שאר מגרשי התעשייה באזור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		6.478		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	1,768		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	1,786	6,696	(תעשייה). מחושב לפי 150 אחוז משטח המגרש.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
שטח ציבורי פתוח	200
תעשייה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר	דרך מאושרת	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
18.19	1,178	דרך מאושרת
12.89	835	שטח ציבורי פתוח
68.93	4,465	תעשייה ותיירות
100	6,478	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.18	1,177.76	דרך מאושרת
12.90	835.6	שטח ציבורי פתוח
68.92	4,464.91	תעשייה
100	6,478.27	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבני תעשייה ושירות לתעשייה, לרבות עיבוד עץ, מתכת, בתי אריזה, בתי תכנה, אלקטרוניקה, תעשיית מזון, תעשיות עתירות ידע, וכל שימוש אחר העומד במכלול הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. מבנים רב תכליתיים.</p> <p>ג. מבני מלאכה, לרבות מוסכים, מסגרות, בתי דפוס.</p> <p>ד. שטחי ומבני אחסנה.</p> <p>ה. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום ושלא יעלו על 15% מכלל השטח המותר לבניה במגרש.</p> <p>ו. מרכזי מבקרים ואירועים.</p> <p>ז. מזנונים הבאים לשרת את באי האזור.</p> <p>ח. מכוניים ומעבדות לשירות התעשייה.</p> <p>ט. שטחים ומתקנים לחנייה ולתפעול.</p> <p>י. בניינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים לאזור.</p>
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לסרב לשימוש מוצע אשר יש בו משום מטרד לסביבה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	פיתוח גנני ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	חציית תשתיות בתחום דרך 886 תהיה בתיאום עם חברת נתיבי ישראל בע"מ ובאישורה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	כל פיתוח בתחום דרך 886 יהיה בתיאום עם חברת נתיבי ישראל בע"מ ובאישורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (מתא שטח)	שטחי בניה (מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	הקובעת	מתחת לכניסה				מעל הכניסה הקובעת
(3) 5	(2) 5	(1) 4	4	3	15	50	200	50	50	150	1000	4464	100	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

במצב שבו תא שטח 100 יאוחד עם המגרש השכן, ושטחו של המגרש המאוחד יעלה על 5,000 מ"ר, יחולו עליו הוראות סעיף 14 בתכנית ג/12428.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) או 0 בהסכמת שכן.

(2) קו הבניין האחורי כלפי דרך 886 יהיה 50 מטר מצוי הדרך.

(3) כלפי דרך מס' 8.

6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות מיוחדות
	הוראות הנשארות בתוקפן: כל הוראות תכנית ג/12428 אשר אינן משתנות במפורש בתכנית זו, ישארו בתקפן.
6.2	איחוד וחלוקה
	יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית, לאחד את מגרש 66 עם מגרשים גובלים, עפ"י תשריט איחוד חלקות הערוכה ע"י מודד מוסמך. במקרה זה, זכויות הבנייה במגרש המאוחד, אם שטחו יהיה מעל 5000 מ"ר, יחושבו עפ"י האמור בתכנית ג/12428, לגבי מגרש ששטחו מעל 5000 מ"ר.
6.3	חניה
	החנייה תהייה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	איכות הסביבה
	<p>א. מפעלים מותרים:</p> <p>לא לא תותר כניסת מפעלים בתחום התכנית שיש בפעילותם ובתהליכי היצור שלהם השפעה שלילית על איכות האוויר. אין להתיר כניסת מפעלים שבתהליכי היצור שלהם יש פליטה של חומרים מזהמים לאוויר וגרימת מטרדי רעש מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>ב. תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה:</p> <p>תנאי להיתר בניה למפעל חדש יהיה הכנת מסמך/סקר סביבתי שיבחן את תהליכי הייצור המבוקשים והשפעתם על הסביבה. אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי המורשה מטעמו יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>הוראות כלליות לשמירה על איכות הסביבה:</p> <p>כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>א. שפכים -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יובטח קליטה במערכת הביוב המרכזית ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, באחריות היזם ובתאום עם המנהלת, הרשות המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. 2. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניו. 3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית. 4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ומי התהום. 5. לא יינתן היתר איכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה. <p>ב. פסולת:</p> <p>יובטחו דרכי הטיפול ואמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין וואו הוראה של הרשות המוסמכת ו.או המנהלת.</p> <p>ג. פסולת חומרים ומסוכנים:</p> <p>טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.</p>

6.4 איכות הסביבה	
<p>ד. חומרים רעילים ומסוכנים :</p> <p>האחסנה הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשה בהתאם לכל דין וזוהו הוראה של הרשות המוסמכת וזוהו המנהלת.</p> <p>ה. רעש :</p> <p>בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.</p> <p>ו. איכות אוויר :</p> <p>תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימות ואשר יונקנו מעת לעת.</p> <p>ז. מקורות אנרגיה :</p> <p>מקורות יצור אנרגיה - איכות תקני פליטה בארובות עפ"י TALUFT או תקנים ישראליים כפי שיקבעו או עפ"י "האמנה ליישום פליטות באוויר".</p>	

6.5 ניהול מי נגר	
<p>נגר עילי</p> <p>התכנית חלה בתחום אזור א 1 עפ"י תמ"א 34/ב/4 וחלות עליה הוראות סעיפים 24.2 כלהלן :</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים למערכת הניקוז המקומית.</p>	

6.6 פיקוד העורף	
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.7 שרותי כבאות	
<p>הוראות כיבוי אש :</p> <p>קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.8 עתיקות	
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דנה הנדסה בע"מ 511945099	אחר	"תחל דנה" חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דנה הנדסה בע"מ 511945099		"תחל דנה" חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	"תחל דנה" חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ת.ב.ע יעקב מאור	עורך ראשי	חמניק זכמן גינוי ערים יעקב מאור - מתכנן ערים