

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0341305

הסדרת ככר - קיבוץ דברת

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי יזרעאליים
	תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאליים"
 הועדה דנה בתכנית מס' 0341305
 בישיבתה מס' 0007 מיום 2.7.16
 והחליטה להפקיד לאשר התוכנית
 עפרי דגני אדריכל
 מהנדסת הוועדה
 י"ר ועדת משנה

הודעה על אישור תכנית מס' 0341305 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4517 עמוד 31 מיום 6.10.16

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר ככר במקום שונה מהמתוכנן בתכנית המתאר המאושרת ובהתאם לנספח תחבורה, תכנית זו יזומה ע"י המועצה על מנת להזיז את הככר המתוכננת במקור למקום חדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת ככר - קיבוץ דברת
		מספר התכנית	254-0341305
1.2	שטח התכנית		5,451.900 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2
		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 יזרעאלים
- קואורדינאטה X 233156
- קואורדינאטה Y 727962
- 1.5.2 תיאור מקום דרום מזרח קיבוץ דברת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: דברת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב	דברת
				שכונה צומת דברת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17020	מוסדר	חלק		7, 15, 17, 20-21
17864	מוסדר	חלק		29, 44

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

לא רלוונטי

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
30/09/2001	20	5020	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11138 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11138 ✓
19/01/2009	1858	5902	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16463 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16463 ✓
10/05/2012	3897	6413	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 01 /16463 ממשיכות לחול.	כפיפות	יז/ מק/ 16463 / 01 ✓
20/12/2012	1646	6516	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 02 /16463 ממשיכות לחול.	שינוי	יז/ מק/ 16463 / 02 ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	07/09/2016	אצטק הנדסה	07/09/2016	1	1:500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	07/09/2016	איתי זהבי	26/02/2016	1	1:250	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 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק יזרעאל	מזרע	(1)		04-6429660	04-6425071	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9000 ד.נ. עמק יזרעאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק יזרעאל	מזרע	(1)		04-6429660	04-6425071	

(1) כתובת: ת.ד. 9000 ד.נ. עמק יזרעאל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה אזורית עמק יזרעאל	מזרע	(1)		04-6429660	04-6425071	
בעלים			מ.מ.י מחון צפון עילית	נצרת	(2)		04-6558211	04-6558211	
חוכר			קיבוץ דברת	דברת	(3)		04-6456678		

(1) כתובת: ת.ד. 9000 ד.נ. עמק יזרעאל.

(2) כתובת: מלון פלאזה, נצרת עילית.

(3) כתובת: קיבוץ דברת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. co.il
	יועץ תחבורה	אצטק הנדסה		אצטק הנדסה	תל אביב- יפו	(2)	4	03-5441804	03-5441124	office@az- tek.co.il
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(3)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: משרד-קיבוץ הסוללים.

(2) כתובת: ת.ד. 21623.

(3) כתובת: רח' 2 בית 66.

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

שנוי מיקום כיכר בכניסה לדברת מדרום מזרח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין יעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62 א (א) 1.
2. הרחבת דרך לצורך הסדרת ככר חדשה, עפ"י סעיף 62 א (א) 2.
3. מתן הנחיות והוראות לפיתוח והיתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

5,451.9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	4,1	דרך /מסילה לביטול
דרך מוצעת	7,3,2	דרך /מסילה לביטול
שטח ציבורי פתוח	6,5	קו דלק/נפט
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	4,1	קו דלק/נפט
שטח ציבורי פתוח	6	קו דלק/נפט
דרך מאושרת	4,1	קו דלק/נפט
דרך מוצעת	3,2	קו דלק/נפט
שטח ציבורי פתוח	6,5	קו דלק/נפט

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,093.26	75.08
מגורים	109.93	2.02
שצ"פ	1,248.78	22.91
סה"כ	5,451.97	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,214.66	58.96
דרך מוצעת	988.54	18.13
שטח ציבורי פתוח	1,248.78	22.91
סה"כ	5,451.97	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך /מסילה לביטול	951.22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת ג/11138
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ תכנית מאושרת ג/11138
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמו כן יותר מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	תנאי להיתר בניה הינו פיתוח וגינון לפי תכניות ערוכות ע"י אדריכל נוף ומאושרות ע"י מהנדס המועצה.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי לבצוע הכיכר וסביבתה הינו אשור תכניות מפורטות לבצוע, ערוכות ע"י יועץ תחבורה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמו כן יותר מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.3.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	תנאי להיתר בניה הינו פיתוח וגינון לפי תכניות ערוכות ע"י אדריכל נוף ומאושרות ע"י מהנדס המועצה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשר תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

6.2 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור תעסוקה ימוקמו תחנות ההשנאה, בתחום המבנה או בסמוך לו.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנה.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמלארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף

למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2	חשמל
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)	
6.3	ניהול מי נגר
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום השצ"פ ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח השפף יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט (דרך מאושרת/מוצעת), לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים (שצ"פ).</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי</p>	
6.4	פסולת בניין
<p>היתר בניה לדרך ינתן לאחר התחיבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
6.5	פיתוח תשתית
<p>1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. אשור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
6.6	תשתיות
<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>רצועת IPC:</p>	

6.6

תשתיות

1. רצועת הדלת IPC המהווה את חלקה 7 בגוש 17020, הינה רצועה בבעלות חברת תש"ן המוגדרת כעתודה להנחת קווי דלק.
2. הקמת הככר בתחום הרצועה איננו פוגע בזכויות החברה ברצועה ולא ימנע ממנה בעתיד לבצע עבודות הנדרשות עבור הנחת קווי דלק ברצועה זו.
3. כל שינוי במצב הקיים או המוצע יבוצע רק לאחר ביצוע ההגנות הנדרשות על צינור הדלק.
4. כל שינוי יבוצע בתאום עם חברת תש"ן.

6.7

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 16/09/15</p> <p>חתימה: מועצה אזורית עמק זרעאל</p> <p>תאריך: 16/09/15</p> <p>חתימה: מועצה אזורית עמק זרעאל</p> <p>תאריך: 16/09/15</p> <p>חתימה: מועצה אזורית עמק זרעאל</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p> <p>שם: שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית עמק זרעאל 5120000</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 16/09/15</p> <p>חתימה: מועצה אזורית עמק זרעאל</p> <p>תאריך: 16/09/15</p> <p>חתימה: מועצה אזורית עמק זרעאל</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p> <p>שם: שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית עמק זרעאל 5120000</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 16/09/15</p> <p>חתימה: מועצה אזורית עמק זרעאל</p> <p>תאריך: 16/09/15</p> <p>חתימה: מועצה אזורית עמק זרעאל</p>	<p>סוג: בבעלות רשות מקומית</p> <p>שם: שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית עמק זרעאל 5120000</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 16/09/15</p> <p>חתימה: מועצה אזורית עמק זרעאל</p>	<p>סוג: בעלים</p> <p>שם: שם ומספר תאגיד: מ.מ.י מחון צפון 5210000</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 16/09/15</p> <p>חתימה: קיבוץ דברת</p>	<p>סוג: חוכר</p> <p>שם: שם ומספר תאגיד: קיבוץ דברת 15248000</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 16/09/15</p> <p>חתימה: מועצה אזורית עמק זרעאל</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p> <p>שם: שם ומספר תאגיד: איתי זהבי 514311927</p>	<p>עורך התכנית</p>

