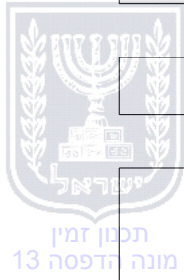


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0415000

דלתון - אזור תעשייה



מחוז
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה איחוד וחלוקה של מגרשים בבעלות אחת ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



דלתון - אזור תעשייה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

209-0415000

מספר התכנית

71.800 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

245500 קואורדינאטה X

770050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברמת דלתון, צפונית למושב דלתון ומזרחית לכביש מס' 886

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14035	מוסדר	חלק		15, 35

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/10/2002	217	5120	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12428 ממשיכות לחול.	שינוי	12428 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	06/04/2016	ערן מבל	03/04/2016	1	1: 1250	רקע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 מרום הגליל	מירון	(1)		04-6919801		
	פרטי			פארק תעשיות דלתון	דלתון	(2)		04-6990642		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 90000 דואר צפת 13110.

(2) כתובת: רמת דלתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מרום הגליל	מירון	(1)		04-6919801		
פרטי			קיבוץ סאסא אגודה חקלאית שיתופית	סאסא	(2)		04-6988527	04-6988702	

(1) כתובת: ת.ד. 90000 דואר צפת 13110.

(2) כתובת: ד.נ. מרום הגליל 13870.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558812		

(1) כתובת: ת.ד. 580, נצרת עילית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		beiski@mebelarch.co.il
מודד	מודד	אמיר טאנוס	769	טאנוס מהנדסים תכנון ומדידות בהנדסה אזרחית	חיפה	עבאס	91	04-8532451		Tanus-a@zahav.net.il



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 13



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

איחוד וחלוקה של מגרשים בבעלות אחת בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) 1 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העתקת דרך מס' 10 לדרום המתחם.

2. העתקה צפונה של מתקן הנדסי.

3. הרחבת דרך ופריסתה מחדש לצורך מתן נגישות לשטח למתקנים הנדסיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	71.8
------------------	------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	83,250			83,250	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	40
דרך מוצעת	51, 50
מתקנים הנדסיים	20
שטח ציבורי פתוח	32 - 30
תעשיה	11, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	11, 10
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	40
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	50
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	31
הנחיות מיוחדות	תעשיה	11, 10
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	40
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	51
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	20
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	32, 31
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה	11

3.2 טבלת שטחים

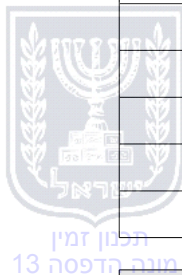
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
16.14	11,590	דרך מאושרת
0.79	570	מבנים הנדסיים
18.65	13,390	שטח ציבורי פתוח
64.42	46,250	תעשיה
100	71,800	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.10	7,249.94	דרך מאושרת
7.13	5,116.15	דרך מוצעת
0.79	569.1	מתקנים הנדסיים
17.58	12,621.51	שטח ציבורי פתוח
64.41	46,245.65	תעשייה
100	71,802.34	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
4,337.70	דרך /מסילה לביטול
31,607.37	הנחיות מיוחדות
38,245.30	שטח עתיקות/הסטורי לשימור



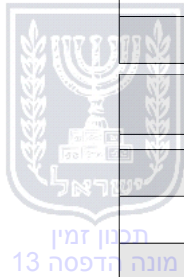
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המאושרים ביעוד תעשייה בתכנית ג/12428. בתא שטח מס' 10 המסומן בהנחיות מיוחדות השימושים של תעשייה נקייה לפי סעיף 13.1.1 בתכנית ג/12428.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין בין תאי השטח 10 ו-11 יותר קו בנין 0.
ב	הנחיות מיוחדות עפ"י סעיף 13.1.1 בתכנית ג/12428



4.2 מתקנים הנדסיים

4.2.1	שימושים
	עפ"י ג/12428
4.2.2	הוראות



4.3 שטח ציבורי פתוח

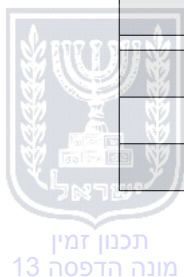
4.3.1	שימושים
	עפ"י ג/12428
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח עפ"י סעיף 13.2 בתכנית ג/12428

4.4 דרך מאושרת

4.4.1	שימושים
	עפ"י ג/12428
4.4.2	הוראות

4.5 דרך מוצעת

4.5.1	שימושים
	עפ"י ג/12428
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת							
										20	מתקנים הנדסיים
										11, 10	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:

1. ליעוד תעשייה - זכויות והוראות בניה לפי תכנית ג/ 12428.
2. ליעוד מתקן הנדסי - זכויות והוראות בניה לפי תכנית ג/ 12428.
3. יותר קו בנין 0 בין תא שטח 10 לתא שטח 11.
4. גובה מבנה מקסימלי ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. יותרו מתקני ארובה או אחסון מיוחדים בגובה שיידרש (מעבר לגובה המצוין בטבלה) ובתנאי שיאושר ע"י מנהל התעופה והועדה המקומית.
5. שטח מסחרי בתוך המפעל - מיועד למכירת מוצרים המיוצרים בו, לא יעלה על 15% מכלל השטח המותר לבניה במגרש.
6. במגרשים "פינתיים" קווי הבנין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.
7. בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לפי ג/12428 ישמרו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

השטח המסומן בתשריט כאתר עתיקות אשר פרטיו הם 4300/0 "רמת דלתון" י"פ: 3845 ע"מ 1280 מיום: 14/02/1991 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

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

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית /או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

6.2

תשתיות

ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות ניקוז כנרת ומהנדס הועדה המקומית. יידרש להגיש לאישור רשות ניקוז כנרת נספח ניקוז מפורט עבור התכנית.

ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת, והגורמים המוסמכים לכך. בשלב הבקשות להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תוכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום כנרת. הפעילות שתתקיים בשטח התכנית תהיה ללא תוצרי לוואי שאמורים לעבור טיפול קדם ולהגיע לביוב, למעט שפכים סניטריים.

6.3

הנחיות מיוחדות

כל ההוראות בתכנית ג/12428 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לפי תכנית ג/12428	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית מרום הגליל 500221023		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פארק תעשיות דלתון 512758681		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית מרום הגליל 500221023		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ סאסא אגודה חקלאית שיתופית 570007575		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים		חתימה:

