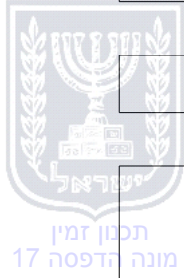


הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0429811

דלתון שינוי תוואי דרך וחלוקה מחדש



מחוז
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה לתקן תוואי דרך באזור מגרשים 33-35 בשטח המשק החקלאי של המגרשים הנ"ל תוואי הדרך נמצא עפ"י תכנית ג5064 בצורה של קשת באופן שאינו מוסבר ופוגע במשקים השכנים התוואי הקיים בפועל של הדרך ישר

בנוסף קיימים בתוואי הדרך מחסנים שנבנו בעבר ללא היתרים ובעליהם מעוניינים להכשירם התכנית מציעה החלפת שטחים בין יעוד דרך וחקלאי למען תיקון מתווה הדרך תוך שמירה על סה"כ מכל יעוד התכנית משנה את הגבול בין יעוד המגורים למשק החקלאי כך שהגבול לא יחצה מבנים קיימים . בנוסף משנה קווי בניין בכל המגרשים עפ"י המצב הקיים בכדי שיהיה אפשר להכשיר את הבניה הקיימת בתחומה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

דלתון שינוי תוואי דרך וחלוקה מחדש

209-0429811

מספר התכנית

7.445 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

246400 קואורדינאטה X

769300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דלתון שכונה צפון מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14059	מוסדר	חלק		14, 19

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



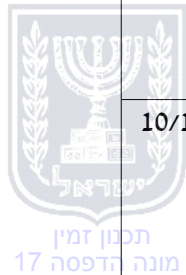
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002	746	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12564
26/06/2016	8063	7290	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19752. הוראות תכנית ג/ 19752 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19752
21/10/1993	188	4151	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5064 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5064

הערה לטבלה:

תוכנית זו משנה תוכנית איחוד וחלוקה מס' 20110231 שאושרה ע"י יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה מרום הגליל ביום 21.11.2011. תוכנית זו אינה קיימת במאגר



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דלה עסאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דלה עסאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		26/02/2018	דלה עסאם	25/02/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		26/02/2018	דלה עסאם	20/06/2016	1	1: 250	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



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
	אחר			האגודה החקלאית דלתון	דלתון	(1)		04-6920361		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דלתון ד.ג. מרום הגליל 13810.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		האגודה החקלאית דלתון	דלתון	(1)		04-6920361		
פרטי	גאולה אלגלי			דלתון	(1)	33	04-6974323		geula2769@gmail.com
פרטי	יוסף אלגלי			דלתון	(2)		04-6974323		geula2769@gmail.com
פרטי	אשר כמיסה			דלתון	(3)	34			
פרטי	זאכי כמיסה			דלתון	(3)	34			
פרטי	לאה כמיסה			דלתון	(3)	34			
פרטי	יפה מעתיק			דלתון	(4)	32			
פרטי	שמעון מעתיק			דלתון	(4)	32			

(1) כתובת: דלתון ד.ג. מרום הגליל 13810.

(2) כתובת: דלתון 33 ד.ג. מרום גליל.

(3) כתובת: דלתון משק 34.

(4) כתובת: דלתון משק 32.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558825		a-zafon@land.gov.il
חוכר	חוכר ראשי			האגודה החקלאית דלתון	דלתון	(2)		04-6920361		
חוכר	בר רשות	גאולה אלגלי			דלתון	(2)	33	04-6974323		geula2769@gmail.com
חוכר	בר רשות	יוסף אלגלי			דלתון	(3)		04-6974323		geula2769@gmail.com
חוכר		אשר כמיסה			דלתון	(4)	34			
חוכר		זאכי כמיסה			דלתון	(4)	34			
חוכר		לאה כמיסה			דלתון	(4)	34			
חוכר		יפה מעתיק			דלתון	(5)	32			
חוכר		שמעון מעתיק			דלתון	(5)	32			

(1) כתובת: נצרת עילית רח' חרמון 2.

(2) כתובת: דלתון ד.ג. מרום הגליל 13810.

(3) כתובת: דלתון 33 ד.ג. מרום גליל.

(4) כתובת: דלתון משק 34.

(5) כתובת: דלתון משק 32.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דלה עסאם		דלה עסאם הנדסה ומדידות	כפר יאסיף	כפר יאסיף		049561532		isam@daly.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יישור תוואי דרך תוך שמירה על סה"כ שטח מכל יעוד שינוי גבול בין משק חקלאי למגורים בנחלה בצורה שגבול זה לא יחצה מבנים קיימים ושינוי קווי בנין בהתאם למצב קיים קביעת גובה בניינים ומספר הקומות שמותר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי תוואי דרך קיימת תוך החלפה עם שטחים למבני משק ושמירה על סה"כ שטח בכל יעוד לפי סעיף 62א(א)1 שינוי קווי בנין קדמיים לפי סעיף 62א(א)4 חלוקה מחדש של השטחים בנחלות תוך שמירה על סה"כ שטח בכל יעוד לפי סעיף 62א(א)1 קביעת גובה בניינים ומספר הקומות שמותר לבנות משטח ביעוד מבני משק לפי סעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	121, 102, 100
דרך מוצעת	101
מבני משק	361, 321, 35 - 33
מגורים בישוב כפרי	351, 341, 331

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	102, 100
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	101
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	361, 321, 35 - 33
מבנה להריסה	דרך מוצעת	101
מבנה להריסה	מבני משק	35
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	351

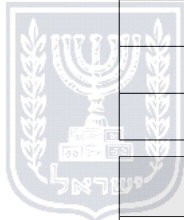
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
20.32	1,518	דרך מאושרת
34.35	2,566	מגורים בנחלות
45.33	3,386	משק עזר
100	7,470	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.25	1,065.32	דרך מאושרת
5.90	441.26	דרך מוצעת
45.44	3,395.97	מבני משק
34.40	2,570.96	מגורים בישוב כפרי
100	7,473.51	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד להקמת מבני מגורים
4.1.2	הוראות
א	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה מבנים להריסה - בהתאם לקבוע בסעיף 6.5 להלן .
ב	תנאים למתן היתרי בניה לא יוצאו היתרי בניה ללולים חדשים מסוג כלשהוא בתחום חלקות א'.
ג	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה הקמת לולים חדשים כפופה לתנאים והוראות התכנית הכללית ג/19752.
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני משק
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מיועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחובות, לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, לצנרת מים וביוב, קו חשמל, טלפון ותעלות ניקוז.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מיועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחובות, לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, לצנרת מים וביוב, קו חשמל, טלפון ותעלות ניקוז.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת										
(2)	0	(2)	(2)	2	10					(1)	35, 34, 33	מבני משק	מבני משק	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	7.5	2			(3) 350	2000	700	,341, 331 351	מגורים	מגורים בישוב כפרי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש לבמי משק עפ"י המסומן בתשריט.
- (2) קו בניין בהתאם למסומן תשריט.
- (3) 1. שטחי הבניה מתיחסים לתא שטח.
- (4) בהתאם לתכנית ג/5064.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהתיל הקיצוני 2.00 מ' מציר הקו 2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהתיל הקיצוני 1.50 מ' מציר הקו 1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ' מציר הקו 6.50 מ'
בשטח פתוח מהתיל הקיצוני - מציר הקו 8.50 מ'

- ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :

בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

מהתיל הקיצוני - מציר הקו 20.00 מ'

- ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו מהתיל הקיצוני - מציר הקו 35.00 מ'

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע תכנון זמין לפי העניין.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים והביוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום וברשות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.4	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.5	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
<p>סימון בתשריט: מבנה להריסה</p> <p>1. לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש.</p> <p>2. היתרי הבניה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את מבקשי ההיתר בהריסת הלולים הקיימים, לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול הטלה חדש.</p> <p>3. הועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, אם לא יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק.</p> <p>4. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישור ותלת פיקוח של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולים כל כנס, בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית תקפה.</p> <p>6. לא יותר שימוש במבנה לול המיועד להריסה לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות.</p> <p>7. הוראות סעיף זה מתייחסות לנספח הלולים להריסה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית ג/19752.</p>	
6.6	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניי ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הנו מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

טבלת הקצאה בהסכמות בעלים

טופס 2 עמ' 1
(תקנה 5)

209-0429811

לוחנית מספר

שם המוכרים	חתימת חוכרים	תאריך יתימה	מלב מועד		שם חתימת		מלב נכנס		שם חתימת		מלב המוקדעו		מס' מס' ד'	גוש	חלקה	שטח החלקה	שטח החלקה הרשום	שטח החלקה בפועל		
			שטח המגרש	יעוד המגרש	חלקים במגרש	מספר רגל שטח	שם החלקה/ המגרש	שטח החלקה/ יעוד מ"ר	חלקים בבעלות או בריאות באחוזים	שם החוכר	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה							שטח החלקה הרשום	שטח החלקה בפועל
האגודה החקלאית דלתון			1,217	מבני חשק	100.0%	33	מבני חשק	3,351	מבני חשק	האגודה החקלאית דלתון	מדינת ישראל	שטח החלקה	6,824	6,824	45,633	14	14059	1		
			992	מבני חשק	100.0%	34	דרך מאושרת	911	100.0%											
			1,077	מבני חשק	100.0%	35	דרך מאושרת													
			310	דרך מאושרת	100.0%	100	מגורים	2564												
			467	דרך מאושרת	100.0%	101														
			133	דרך מאושרת	100.0%	102														
			33	מבני חשק	100.0%	321														
			676	מגורים	100.0%	331														
			846	מגורים	100.0%	341														
			1,042	מגורים	100.0%	351														
			64	מבני חשק	100.0%	361														
			3,350	מבני חשק																
			443	דרך מאושרת																
467	דרך מאושרת																			
2,564	מגורים																			
6,824	סה"כ																			

התחייבות מול רשות המבחין להפעיל תמורה
לדלתון

דלתון עסאם - תדומה ומידות
ספר יאסוף - טל: 049561532