

2-2619

מחוז הצפון
2.11.1997
תשתי

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

תכנית מפורטת ג/7921

שינוי תכנית מפורטת מס' ג/4886

מרכז כדורי

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' א/7921
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.11.97 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' א/7921
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4647
מיום 22.11.97 זה 3185

- 1992 ספטמבר
- 1992 אוקטובר עדכון
- 1993 מרץ עדכון
- 1995 יוני עדכון
- 1995 נובמבר עדכון
- 1996 אוגוסט עדכון
- 1996 ספטמבר עדכון
- 1997 ספטמבר עדכון

1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/7921 שינוי תכנית מפורטת ג/4886 מרכז כדורי והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן התשריט). התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. המקום

מחוז : הצפון
נפה : כנרת
מרחב תכנון : ועדה מקומית גליל תחתון
מועצה איזורית : גליל תחתון

מרכז כדורי הינו מרכז אזרחי, המשלב איזור תעשייה ומוסדות ציבור. איזור התעשייה המתוכנן ממוקם מצפון לבי"ס איזורי כדורי ובסמוך לבנין המועצה האיזורית גליל תחתון.

3. הקרקעות הכלולות בתכנית

גוש : 17041
חלקי חלקות : 25 - 21.

4. שטח התכנית - 16.22 דונס.
שטח לבנוי - 12,014 מ"ר.

5. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 (להלן התשריט). כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכללותה.

6. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עלית

7. היזום

ועדה מקומית גליל תחתון
ד.נ. גליל תחתון 14101

8. המתכנן

אורבך מהנדסים ואדריכלים בע"מ
רח' טשרניחובסקי 13 תל - אביב
טל-03-5254893, פקס-03-5254879

9. מטרת התכנית

1. אחוד וחלוקה של מגרשים בתחום התכנית.
2. שינוי בדרך קיימת והתוויית דרך חדשה.
3. שינוי יעוד מאיזור לבניני ציבור לאיזור תעשייה.

10. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שנוי לתכנית ג/4886 המאושרת. בכל מקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.

11. רשימת התכליות

א. איזור תעשייה

1. שימושים מותרים.
תעשייה קלה, מלאכה, אחסנה, מתקנים הנדסיים, מוסכים, שטחי חניה, מבני עזר ופעילויות הדרושות לתעשייה מלאכה ואחסנה.

2. גובה ואחוזי בניה.

ראה לוח הגבלת הבניה לאזורים עמוד 7.

ב. איזור ציבורי פתוח

שמושים מותרים.
תאסר כל בניה למעט נטיעות גינון ומתקנים הנדסיים עפ"י תכנית בנוי באשור הועדה המקומית.

ג. דרכים

מיקום הדרכים ורוחבן יקבע על פי המסומן בתשריט.

ד. חניה

לא ינתן היתר בניה שמוש ופעילות, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקנון התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983.
לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניה.

1. חניה תפעולית וחניה למשאיות לפי תקן, תהיינה בתוך המגרשים.

2. חניה לרכב פרטי לפי תקן, 50% ברחובות הציבוריים והיתרה בתוך המגרשים.

12. מערכות תשתית

א. ניקוז ותיעול

פעילות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתכנית זו יוסדו על פי חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1957. תוכן תכנית נקוז באשור רשות הניקוז.

ב. אספקת מים

לא יוצר היתר בניה פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים בכפיות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

ג. ביוב

פתרונות הביוב יהיו ע"י מערכת מרכזית, לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות אלא בתנאי שבבקשה להיתר יפורטו ויסומנו מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב והחיבור למערכת המרכזית כולל נתונים על השפכים המוזרמים למערכת, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות סביבה לחיבור הביוב.

ד. אשפה

הועדה המקומית תתנה היתר בניה שמוש ופעילות בפתרון אגירת סילוק אשפה ופסולת בכפיות להוראות משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים.

ה. חשמל

הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה בקיום הנחיות חברת החשמל בדבר בטיחות.

ו. איכות הסביבה

למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בניה או לתיתו בתנאים שיראו לה למבנים מפעלים ופעילויות שלדעתה קיים סיכון למטרדים סביבתיים באזור ובמרחב השפעתו.

13. הנחיות סביבתיות

13.1 הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

א. בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית או למשרד לאיכות הסביבה. הבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות", בו יפורטו חומרי גלם, תהליכי ייצור ותוצרים וכן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים, מטרדי רעש, זיהום אויר, חזות, פסולת רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.

- ב. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים ו/או זיהום סביבתי יוגש ע"י המפעל "תסקיר השפעה על הסביבה".
- ג. לא תותר הקמת מפעלים מזהמים פרט לאלו אשר קיבלו אישור ממשרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, המועצה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

13.2 תכנית הגשה ותנאי בניה.
התכנית או בקשה להיתר בניה תכלול:

13.2.1 ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל: שטחי יצור, מתקני עזר לתעשייה, מתקנים הנדסיים, מבני שרותים ומנהלה וכו'.

13.2.2 בכל חזיתות המבנים יהיה התגמיר עמיד בתאום וע"פ דרישות מהנדס העיר.

13.2.3 מפלסי שטח, דרכים שטחי חניה, גידור ושערים, מקלטים, תאורה ועוד.

13.2.4 תכנון עקרוני לתשתיות: מים, ביוב, חשמל.

13.2.5 תחומים בעלי השפעה סביבתית.

13.3 שפכים - איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקרטיונים שנקבעו לחיבור למערכת הביוב האיזורית של איזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים ע"פ חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכו'.

התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות דרכי טפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל, ספיקות שנתיות יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה.

13.4 ניקוז מי גשם - מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקווי איסוף והובלת השפכים התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.

13.5 פסולת - התכנית תכלול מיקום אתרים ומתקנים בתחום המפעל לאיסוף וסילוק פסולת, דרכי הטיפול וסילוק הפסולת, סוגים וכמויות של פסולות: ביתית, תעשייתית ורעילה.

13.6 טיפול אקוסטי - מקורות הרעש במפעל ואמצעים להפחתת רעש ממפעל העלול לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו.

13.7 זיהום אויר - מקורות לפליטת מזהמים לאויר מתחום המפעל ואמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה בתקני איכות אויר כפי שנקבעו בחוק.

13.8 חומרים רעילים - פירוט סוגים וכמויות, תנאי איחסון (לחומרי גלם), שיטות טיפול וסילוק לפסולת רעילות ואמצעים למניעת זיהום סביבה.

13.9 קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטות קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק.

14. חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן בתשריט, באותן הסטיות הנובעות למדידות מסומכות שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

15. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ע"י הועדה המקומית כחוק.

16. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1968.

17. באור מקרא

יעוד סימון בתשריט

קו כחול מקוטע.	גבול תכנית מאושרת
קו כחול רצוף.	גבול התכנית
קו אדום מקוטע.	גבול מגרש חדש
קו שחור מקוטע.	גבול מגרש קיים
אדום.	דרך חדשה
חום בהיר.	דרך קיימת
קוים אלכסוניים באדום.	דרך לביטול
קוים אלכסוניים מוצלבים באדום.	חניות ציבוריות
סגול תחום סגול כהה.	איזור תעשיה
ירוק.	איזור ציבורי פתוח
מספר מוקף בעיגול.	מספר מגרש קיים
מספרים המתחילים מ- 2001.	מספר מגרש חדש
חום תחום בחום.	איזור לבנייני ציבור
קו ירוק דק.	גבול חלקה מאושר

18. טבלת יעוד שטחים

השטח באחוזים	השטח במ"ר	יעוד השטח
58.7	9520	איזור תעשיה
32.7	5300	דרכים
6.8	1100	שטח צבורי פתוח
1.8	300	איזור לבנייני ציבור
100.0	16220	סה"כ

נוכה	מספר	אחוזי בניה ושטחי בניה						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי	סמון האיזור	האיזור
		סה"כ	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס כניסה	תכנית קרקע	אחורי	צדדי	חזית			
18 מ'	2	2796 מ"ר	430 מ"ר	130% 2366 מ"ר	----	130% 2366 מ"ר	65%	5	3	או לפי תשריט	1820 מ"ר מגרש 2001	סגול תחום סגול כהה	איזור תעשייה
		3572 מ"ר	595 מ"ר	2977 מ"ר	----	2979 מ"ר				מגרש 2290 2002			
		2854 מ"ר	475 מ"ר	2379 מ"ר	----	2379 מ"ר				מגרש 1830 2003			
		2792 מ"ר	465 מ"ר	2327 מ"ר	----	2327 מ"ר				מגרש 1790 2004 מגרש 2005			
12 מ'	2	468 מ"ר	78 מ"ר	390 מ"ר	----	390 מ"ר	5	3	5	300 מ"ר מגרש 2006	חום תחום בחום	איזור לבניני ציבור	
תאסר כל בניה למעט נסיעות וגינון, ומחקנים הנדסיים לפי תכנית בנוי באסור הועדה המקומית.											לפי תשריט	ירוק	איזור צבורי פתוח

- הערות: 1. שטחי השרות כוללים חדרי מדרגות וחדרי מכוונות.
 2. במקרה של בעלות אחת על שני מגרשים קו הבנין ביניהם יהיה 0.
 3. סככות ניתן לבנות בקו בנין 0.

חתימות:

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : אורבך מהנדסים ואדריכלים בע"מ

היוזם : ועדה מקומית גליל תחתון

אורבך מהנדסים ואדריכלים בע"מ

