

20/4/2001

30/5/2001

התקן

תקנונים 3 - גליל תחתון - מרכז כדורי

2-109

תאריך: 13.6.00
03.12.00

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס 10000
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.4.01 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס 10000
כודסמה בילקוט חכסומים מס 5006
מיום 24.7.01

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון.
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל תחתון.
המקום: מרכז כדורי.

שם התכנית: "מרכז כדורי".
תכנית מספר: ג/ 10000 שינוי לתכנית ג/ 4886.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס 10000
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 04.5.98 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על חקדת תכנית מס 10000
כודסמה בילקוט חכסומים מס 4978
מיום 16.4.01

המתכנן: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים, טל: 04-6934977, פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**שם התכנית:** (1.1)

"מרכז כדורי" תכנית שינוי לתכנית ג/ 4886, שינוי יעוד משטח תעשיה לשני מגרשים האחד לתעשיה והשני למבני ציבור.

מקום התכנית: (1.2)

מרכז כדורי, המגרש הסמוך לדרך הכניסה למועצה אזורית גליל תחתון.
נ.צ. מרכזי: מזרח: 188450 צפון: 234600

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17041	61	

שטח התכנית: (1.3) 16.0 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**בעלי עניין:** (1.4)**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל.

קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211.

יזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל תחתון.

מרכז אזורי כדורי, ד.ג. גליל תחתון - טל: 04-6767213.

מגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל תחתון.

מרכז אזורי כדורי, ד.ג. גליל תחתון - טל: 04-6767213.

עורך התכנית:

אבישי טאוב - אדריכל - רשיון 17408.

כורזים ד.ג. חבל כורזים, 12391 טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468.

יחס לתכניות אחרות: (1.5)

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 4886 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית: (1.6)

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי-מסמך מחייב.

ד. נספח תנועה וחניה-מסמך מחייב.

תאריך הכנת התכנית: (1.7)

תאריך	הכנה
מאי 1999.	עדכון 1
6.00.	עדכון 2
8.00.	עדכון 3
12.00.	עדכון 4
2.01.	

הגדרות ומונחים: (1.8)

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 (באור סימני התשריט :

- גבול תכנית - קו כחול.
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.
 אזור תעשיה - השטח הצבוע בסגול בתשריט.
 אזור מבני ציבור - השטח הצבוע חום ומתוחם בירוק בתשריט.
 דרך מאושרת - הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
 מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
 מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
 רוחב הדרך - בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
 גבול גוש רשום - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
 גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר בירוק מוקף עיגול בתוכה.
 גבול ומספר מגרש מוצע - קו רצוף דק בשחור ומספר שחור עם קו נטוי מוקף עיגול בתוכה.

1.10 (טבלת שטחים :

יעוד השטח	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
אזור תעשיה	15.8	98.8%	11.4	71.3%
מבני ציבור	-	-	4.56	28.5%
שטח ציבורי פתוח	-	-	0.04	0.2%
דרך מאושרת	0.2	1.2%	-	-
סה"כ	16.0 ד'	100.0%	16.0 ד'	100.0%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית :**

2.1.1 יעוד שטח נוסף לצרכי ציבור במרכז כדורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

2.2.1 שינוי יעוד משטח תעשיה לשטח המיועד למבני ציבור.

2.2.2 קביעת הוראות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
תעשיה	14820 מ"ר	-
מבני ציבור	282 מ"ר	-

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח לתעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט יישמש שטח לתעשייה ולמלאכה כפוף להנחיות ג/ 4886. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 שטח למבני ציבור:

השטח הצבוע חום ומתוחם בירוק בתשריט יישמש שטח מבני ציבור ויכלול: בנינים לשרותי הצלה כגון מד"א, כיבוי אש ומשטרה. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים ומתקני משחק לילדים. הגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
תעשייה מבני ציבור	1000	3	5	5
	500	5	5	5

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר	
ע"פ ג/ 4886 מ"ר 282	*	ע"פ ג/ 4886 מ"ר 282	-	ע"פ ג/ 4886 מ"ר 282	ע"פ ג/ 4886 מ"ר 282	תעשייה ע"פ ג/ 4886 מבני ציבור

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית. הערות: 1. באזור תעשייה ובאזור ציבורי שטח מבני העזר כלול באחוזי הבניה המותרים. 2. במקרה של בעלות אחת על שני מגרשים יהיה קו בנין 0. 3. לגבי סככות ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	מספר יח"ד סה"כ לדונם.
	מס' קומות	במטרים		
תעשייה מבני ציבור	2	18	-	-
	3	12	-	-

3.3 הוראות נוספות:

- 3.3.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:** הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים.
- 3.3.5 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
 - הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 3.3.5 **אשפה:**
- 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.

3.4 הוראות כלליות

- 3.4.1 **חלוקה:** חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 3.4.2 **רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
- 3.4.3 **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.4.4 **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.5 **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים 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.
- 3.4.6 **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.7 **כביש אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.8 **סידורים לנכים:** תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - חתימותבעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.יזם ומגיש התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון.עורך התוכנית: אבישי טאוב - אדריכל - רשיון 17408.

אבישי טאוב

תכנון אדריכלי וביטוי ערים בע"מ

כורזים ד.נ. חבל כורזים

טל. 06-6934977 פקס 06-6938468