



מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס' 32/41/81
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6547
מיום 2.7.2006

מרחב תכנון מקומי גלבוץ

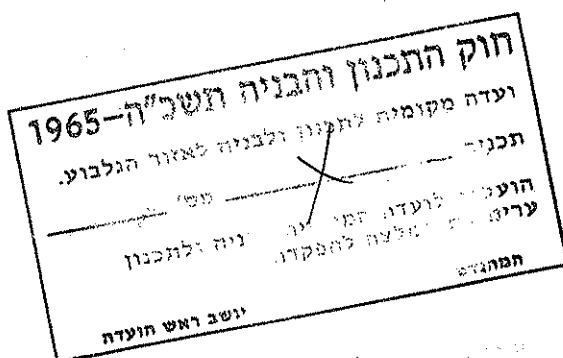
תכנית מספר: ג/גל/מק32/

שינוי מקומי לתכנית ג9758/ מרכז אזורי כפרי - חבר

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד 580 נצרת עילית 17105
טל-04 6558211, פקס-04 6551338

יוזם ומגיש התכנית : משרד התעשייה והמסחר, המנהל לאזורי פיתוח באמצעות ח.פ.ת.
חברה לפתוח ותשתיות בע"מ רח' יגאל אלון 55 תל אביב 67891
טל-03 6366422, פקס-03 6366420

עורכי התכנית : מ.ת.ל.- מרכז תכנון לגליל בע"מ- אדריכל דני קפלן
מורשה חיתר 9893 כורזים ד.נ.דרום גולן 12391
טל-04 6938767, פקס' 04-6934984



תאריך : אוקטובר 2003, אוגוסט 2004

(מסמך hever.doc)



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גלבע

תכנית מספר ג/גל/מק32/ שינוי מקומי לתכנית ג/9758 מרכז אזורי כפרי - חבר

מחוז : הצפון

נפה : יזרעאל

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית גלבע

מקום : מועצה אזורית גלבע

גושים וחלקי חלקות :

גוש	חלקות	חלק מחלקות
20808		3,6,11

שטח התכנית : 34.359 דונם

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

יוזמי התכנית : משרד התעשייה והמסחר באמצעות ח.פ.ת.
חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ

עורך התכנית : מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ-אדריכל דני קפלן

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא : תכנית מספר ג/גל/מק32/ שינוי מקומי לתכנית ג/9758 מרכז אזורי כפרי - חבר, לחלק התכנית.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות, (להלן : הוראות התכנית), תשריט, הערוך בקני"מ 1:2500 (להלן : התשריט), כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.

3. גבולות התכנית:

חכו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

4. שטח התכנית:

34.359- דונם - (מדוד ומחושב אנליטית).

5. מקום התכנית:

פינה צפונית בפארק התעסוקות במרכז האזורי כפרי חבר.

6. מטרת התכנית:

- (א) איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א(א) (1) לחוק.
(ב) הוספת שטחים לצורכי ציבור (ש.צ.פ) מעל קו מים אזורי קיים לפי סעיף 62 א(א)(3).

7. סווג התכנית, כפיפות ויחס לתכניות אחרות:

הוראות תכנית זו תוספנה להוראות תכנית 9758/ שבתוקף ובמקרה של סתירה, הוראותיה עדיפות לכל האמור בתכנית הקודמת.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים, אשר בתכנית זו ובתכנית 9758/ שבתוקף. במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, וכפוף לתקנון הניהול של "פארק התעסוקות".

9. טבלת חלוקת שטחים:

שטח בדונם		שטח ב-%		יעוד שטח
קיים	מוצע	קיים	מוצע	
7.655	8.899	22.3	25.9	תעשייה
16.806	14.481	48.9	42.2	תעשייה מיוחדת
7.552	6.976	22.0	20.3	מלאכה
-	1.658	-	4.8	ש.צ.פ.
2.346	2.346	6.8	6.8	דרכים
34.359	34.359	100.00%	100.00%	סה"כ

10. ציונים בתשריט:

1. קו כחול גבול התכנית
2. שטח צבוע סגול שטח לתעשייה
3. שטח צבוע סגול עם מסגרת סגולה שטח לתעשייה מיוחדת
4. שטח צבוע סגול עם אלכסונים בסגול שטח למלאכה ותעשייה זעירה.
5. שטח צבוע ירוק שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ).
6. שטח צבוע חום דרך קיימת או מאושרת
7. מספרים מסומנים בעגול על דרך:
מספר עליון מספר הדרך
מספר תחתון רוחב הדרך
מספרים צדדיים קווי בנין לצד הדרך
8. קו בצבע ירוק ועליו משולשים גבול גוש
9. קו בצבע ירוק סוגר שטח ובתוכו מספר בעיגול גבול חלקה ישנה ומספרה

10. קו סגור מרוסק בצבע שחור ובתוכו מספר גבול מגרש מוצע ומספרו

11. רשימת התכליות ושימושים בקרקע ובמבנים:

11.1 לא יינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, על פי הוראות התכנית.

11.2 אזור לתעשייה (סגול)

ישמש למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות, משרדים, חנויות מפעל, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, ובתנאי ששטח הבניה למסחר לא יעלה על 15 % מהשטח הבנוי לצורכי תעשייה בתחום המגרש הנדון. (לא יותר צורך מספר מבנים לצורך חישוב זה).

אזור התעשייה ישמש גם לכל מבני תמך. לחקלאות, כולל בתי אריזה, מרכזי מזון, מבנים ליצור חקלאי כמו מפעלי יבוש, יקב, וכ"ו. גודלו של מגרש תעשייה לא יפחת מ- 1000 מ"ר.

11.3 אזור מלאכה (סגול עם אלכסונים בסגול)

ישמש למלאכה. פתוח מגרשים אלה יהיה בהתאם לנספח בנוי מנחה המצורף להנחיות הבינוי של תכנית 9758. שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ 500 מ"ר.

11.4 שטח לתעשייה מיוחדת (סגול עם מסגרת סגולה)

ישמש למבנים לתעשייה שאינה פולטת מזהמים לסביבה כמו תעשיות עתירות ידע, חממות טכנולוגיות, מרכזים לקדום יזמות בתעשייה, מרכזי הכשרה טכנולוגית, וחנויות מפעל בשטח של עד 15% מהשטח הבנוי מגרש. חיתרי הבניה יוגשו לאשור ועדה מקומית עם תכנית בנוי הכוללת את כל הזכויות בשטח המגרש המבוקש.

11.5 ש.צ.פ. (ירוק)

ישמש לנטיעות וגנים, תשתיות תת קרקעיות, מתקני טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים ודרך גישה אלהם, מתקני ספורט ומשחק, וכן חניה מגוננת לצורכי הכלל, בנוסף לתקן החניה, שלא יעלה על 30% משטח הש.צ.פ. פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכ"ו יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פתוח תשתיות ועבודות העפר. תותר דרך גישה זמנית לתחמ"ש בש.צ.פ.

11.6 דרכים וחניה (אדום, חום)

ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להלכי רגל, חניה מוסדרת, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, עיליים ותת קרקעיים, ומתקני שמירה.

חניה : יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים לרכב פרטי תפעולי ולמשאיות בהתאם לתקן אשר יהיה תקף ביום הוצאת היתר הבניה. לא יינתן היתר אלא אם חובטחה חניה כניל ועפ"י הנחית הבנינו ונספח נופי. החניה לרכב פרטי, לרכב תפעולי ולמשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה יהיו בתחום המגרש. לא תותר חניה קבועה במכסה הנדרשת מהמפעלים על הכבישים.

תותר חניה תת קרקעית. חניה זו תחשב במסגרת שטחי השירות. החניה התת קרקעית תהייה בתחום קווי הבניין.

12. בניי ואחוזי בניה :

14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
הערות	גובה בניה (ד)		שטח ו/או אחוזי בניה/שטח בנייה מכסימלי						קווי בנין (מ)			גודל מגרש מנמל (מ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
	מטרים	קומות	סה"כ	קרקע	שטחי שירות (ב)	שמושים עיקריים (ב)	מתחת מפלס כניסה (ב)	מעל מפלס כניסה (ב)	צדדי	אחורי	קדמי (א)		
	יקבע בתכנית המפורטת כאמור בסעיף 11.2												מוסדות ציבור משולבים בפארק
לא יעלה השטח למסחר בתחום תעשייה על 15% משטח המבנים לצורכי תעשייה	12.0	3	100%	40%	20%	80%		100%	5.0	5.0	5.0	1000	תעשייה
	10.0	2	100%	50%	20%	80%		100%	3.0	5.0	5.0	500	מלאכה ותעשייה זעירה
	12.0	3	120%	50%	20%	100%		100%	5.0	5.0	5.0	1000	תעשייה מיוחדת

הערות:

- מרווח קדמי יהיה כמסומן בתשריט. למבנים לטרנספורמציה תותר בניה על קו בניה אפס, בתנאי אשור הועדה אדריכלית.
- ועדה מקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס הכניסה.
- במגרשים שגודלם עולה על 5.0 דונם, ועד 10.0 דונם, תותר תכנית של עד 45% מעל 10.0 דונם תותר תכנית של 50%.
- למתקנים מיוחדים וארובות הדורשים גובה הגבוה מהרשום בטבלא יותנה באישור ועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה. תותר הקמת אנטנות ועמודים עד גובה 16 מ'.

13. חלוקה ורישום:

- 13.1 חלוקת השטח תעשה על פי הוראות תכנית זו והחלקות הישנות יבוטלו.
- 13.2 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים עפ"י תשריט אחד שיוכן כאמור בסעיף 13.1.
- 13.3 ועדה מקומית רשאית לאשר אחד וחלוקה לפי הצורך, ובתנאי שגודל מגרש מינימלי לא יפחת מהרשום בסעיף 12, וכל הוראות התכנית יחולו על המגרשים המחולקים.

14. הפקעה ורישום.

14.1 כל השטחים המיועדים לדרכים ולשטחים ציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה - 1965 פרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית.

14.2 מקרקעי ישראל בהגדרתם כחוק מקרקעי ישראל והנועדים לצורכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מ.מ.י.

15. תשתיות.

כל התשתיות בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בתכנית ג/9758.

16. שירותים:

(1) אספקת מים:

אספקת המים בכל שטח התכנית תהיה מרשת הרשות המקומית. תובטח אספקת מים סדירה למפעלים שצריכת המים שלהם לא תעלה על 2.0 מ"ק ליום לדונם מגרש. תובטח תקנת מד מים במקום שיאושר על ידי הרשות המקומית, המבטיח גישה נוחה לעובדי הרשות המקומית. המקום יצוין בתכנית הבקשה להיתר. הכל יבוצע באישור משרד הבריאות ומהנדס המועצה המקומית.

(2) ניקוז:

בנוסף לכל האמור לעיל, הניקוז יהיה על ידי חלחול, ניקוז טבעי בתעלות על קרקעיות או בצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז. במידת הצורך, תופקע קרקע הדרושה לניקוז בהתאם לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות תשי"ח - 7891. בכל מקרה חייבים בעלי קרקע פרט לבעלי תחמ"ש לאפשר מעבר קווי ותעלות ניקוז בחלקתם, מחלקות גבוהות יותר. הכל יבוצע באישור רשות הניקוז ומהנדס ועדה קומית. משטחי חניות, מדרכות, ושצ"פים ירצפו באבן משתלבת או חצץ או כל חומר אחר שיאפשר חלחול מים ויקטין את כמות הנגר העילי.

(3) ביוב:

בנוסף לכל האמור לעיל, יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המקומית ובמתקן הטיפול האזורי, למפעלים אשר ייצרו שפכים בספיקה של עד 4.1 מ"ק שפכים ליום לדונם מגרש. תותר הנחת קווי ביוב בגבולות מגרשים פרטיים וציבוריים לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב - 1962. בכל מקרה, חייבים בעלי קרקעות פרט לבעלי תחמ"ש לאפשר מעבר קווי ביוב דרך מגרשם מהמגרשים הגבוהים יותר. תנאי לקבלת תעודת גמר וטופס 4 היינו חיבור למערכת ביוב מרכזית והשלמת פתרון לטיפול בשפכים ובפסולת בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית זו. הכל יבוצע באישור משרד הבריאות ומהנדס ועדה מקומית.

(4) אשפה:

ריכוז ופינוי האשפה יהיה באחריות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא אם אישרה הרשות המקומית את מקום וצורת פתרון ריכוז ופינוי האשפה.

(5) הג"א:

היתרי הבניה למבנים יינתנו לאחר קבלת אישור רשות מוסמכת של הג"א.

(6) אספקת חשמל:

א. כל קווי החשמל תת קרקעיים. פרט לקו מתח עליון ב.ש.צ.פ מספר 110, שיהיה עילי. תותר הקמת קווי חשמל ואביזרי חשמל עיליים זמניים, באישור הועדה המקומית.

ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים - 2.0 מ' לפחות מהתיל הקיצוני. ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 6.5 מ' ולפחות 5 מ' מתיל הקיצוני.

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מ'.

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.0 מ'.

- ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ 1.0 מ' מכבלים מותח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מותח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים מסוכנים בקרבת קווי וכבלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות עפ"י דין.
- ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות חברת חשמל.
- ה. תחנות טרנספורמציה פנימיות ותוקמנה בשטח התכנית, בתוך בנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות אם ידרשו על ידי חברת חשמל, בתוך המגרש או המבנה מקום מתאים עבור הקמת תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת חשמל.
- בעלי הזכויות בקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר חופשי להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת טרנספורמציה.
חובת התייעצות עם ח"חי לצורך בהקמת קו מותח עליון להזנת התחמ"ש.
מגישי בקשה להיתר בשטח התכנית יתאמו עם חברת חשמל בדבר הצורך בתחנת טרנספורמציה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה ללא תאום כאמור.
מתן היתר לעבודה או שימוש בשצ"פ, סלילת כביש או מדרכה מותנה בהתייעצות בדבר שילוב תשתיות ובה יתואם עם חברת חשמל הצורך בהטמנת כבלי חשמל תת קרקעיים בשטחים האמורים ותאום שלבי התכנון והביצוע.
- i. סדורים לנכים : היתרי בניה יותנו בהבטחת סידורי גישה לנכים עפ"י חוק.
ii. כבוי אש : תנאי לחוצאת היתר בניה יהיה קבלת התחייבות מבקשה ההיתר לביצוע דרישות רשות הכבאות השביעות רצונם.

17. עתיקות :

בשטח עתיקות אם ימצאו לא תותר כל בניה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

18. מימוש ותקפות התכנית :

- 15.1 מימוש התכנית יחל עם אישורה.
15.2 במידה ולא יוחל במימוש התכנית תוך חמש שנים מיום אישורה, תבוטל התכנית.

19. היטל השבחה:

יגבה כחוק.

