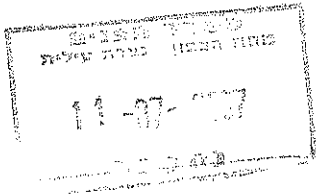


22.8.07 חוק תכנת



-1-

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי : גליל תחתון**  
**תחום שיפוט מוניציפלי : גליל תחתון**  
**שם ישוב : מרכז כדורי**

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

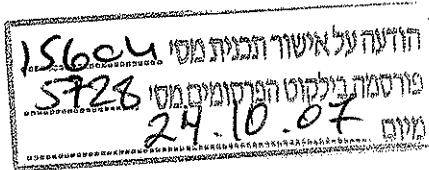
**1.1 שם התוכנית:** תוכנית מספר גנ/ 15604 - שינוי יעוד קרקע לתעשייה במרכז כדורי, המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/4886 ו-ג/7921 המאושרות.

**1.2 מקום התוכנית:** מרכז כדורי.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 238.250	צפון: 734.700
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17041	-	.21, 22, 55

**1.3 שטח התוכנית:** שטח התוכנית הנו כ- 3.63 דונם, מדוד גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**



**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.  
ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.  
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.  
דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il

**יוזם התוכנית:**

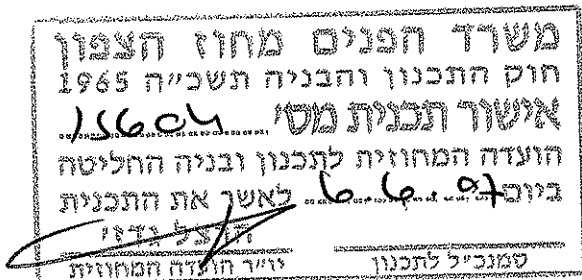
חבי מבני תעשייה ומלאכה בנצרת עילית בע"מ.  
לינקולן 20. תל אביב, 67134.  
טלפון: 03/5652225. פקס: 03/5652225.  
דוא"ל: dov@aspen.co.il

**מגיש התוכנית:**

חבי מבני תעשייה ומלאכה בנצרת עילית בע"מ.  
לינקולן 20. תל אביב, 67134.  
טלפון: 03/5652225. פקס: 03/5652225.  
דוא"ל: dov@aspen.co.il

**עורכי התוכנית:**

דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.  
טלפון: 04/8383425. פקס: 04/8361559.  
אדרי רודי ברגר. מס' רשיון: 36069.  
דוא"ל: diaber@bezeqint.net



**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות.

תמ"א 22 - התוכנית חופפת לחלק מיער טבעי לטיפוח ח 24.

ת.מ.מ. 2 - יעוד קרקע: קרקע חקלאית.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מסי ג/4886 ו-ג/7921 המאושרות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 10 עמודים- מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 500:1- מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וחניה בקני"מ 250:1 - מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי בקני"מ 250:1 - מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
03.2005	עדכון 1
02.2006	עדכון 2
09.2006	עדכון 3

1.8 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

אזור תעשייה - סגול מותחם סגול כהה  
 אזור ציבורי פתוח - ירוק  
 דרך מוצעת - אדום  
 חניות ציבוריות מאושרות - משבצות חומות באלכסון על רקע חום בהיר  
 דרך מאושרת - חום בהיר  
 גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
 גבול חלקה - קו ירוק מלא  
 מספר חלקה - מספר ירוק  
 גבול מגרש - קו שחור מלא  
 גבול מגרש לביטול - קו שחור מקווקו  
 מספר מגרש - מספר שחור  
 גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מקווקו  
 גבול תוכנית מוצעת - קו כחול מלא  
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה  
 קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה  
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה  
 חניות ודרך לביטול - קוים אדומים באלכסון  
 יער עפ"י תמ"א 22 - משבצות ירוקות  
 מבנה להריסה - צהוב  
 קו בניין - קו אדום מקווקו

**1.10 טבלת שטחים:**

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור תעשייה	1.76	48.48	3.31	91.19
אזור ציבורי פתוח	0.89	24.52	-	-
דרך מוצעת	-	-	0.13	3.58
חניות ציבוריות מאושרות	0.63	17.36	-	-
דרך מאושרת	0.35	9.64	0.19	5.23
<b>סה"כ</b>	<b>3.63</b>	<b>100.00</b>	<b>3.63</b>	<b>100.00</b>

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

**2.1 מטרות התוכנית:** הגדלת מגרש מאושר המיועד לתעשייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד קרקע מחניות ציבוריות, דרך ואזור ציבורי פתוח לאזור תעשייה ומחניות ציבוריות לדרך.
- קביעת התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר
אזור תעשייה	2,483 מ"ר + 2,383 מ"ר לאחסון של חומר גלם ותוצרת מוגמרת = 4,866 מ"ר.

הערה: השטח המצוין לעיל כולל שטחים מאושרים על פי תכנית מס' ג/7921.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

1. כללי:  
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. תעשייה:  
נועד להקמת מבני תעשייה קלה, מלאכה, אחסנה, מתקנים הנדסיים, מוסכים, שטחי חניה, מבני עזר ולפעילויות הדרושות לתעשייה, מלאכה ואחסנה.
3. דרך:  
נועד לכבישים, מדרכות, חניות, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:**

לא יינתנו חיתרי בנייה אלא בחתאמה לזכויות חבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובהיתרים תשי"ב-1992).

תערוות	גובה בניה מקסי		אחוזי בניה/ שטח מקסי					קווי בניין במי			גודל מרשי מניי בד'	שם האזור, שימושים עיקריים		
	מס' קומות	סה"כ	תכסית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי			צדדי	
	במי*	מס' קומות	סה"כ	תכסית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מרשי מניי בד'	שם האזור, שימושים עיקריים
	18.0	2	150%	75%	3%	147% ****	***	150%	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	תעשייה
	****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרד

\* תגובה המקסימלית של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, תמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

\*\* לסככות תותר קו בנין צדדי ואחורי = 0 מ'.

\*\*\* ועדה מקומית רשאית לניד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפתח הכניסה בלבד וכתנאי שסה"כ אחוזי חבניה נשמר.

\*\*\*\* כולל 72% שטח אחסון לחומר גלם ולתוצרת מוגמרת.

\*\*\*\*\* אסורה כל בניה.

### 3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

#### הנחיות סביבתיות.

#### 1. הנחיות סביבתיות למתן היתרי בניה ורשיון עסק:

1.1 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.

1.2 בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים ו/או זיהום סביבתי, יוגש ע"י המפעל "תסקיר השפעה על הסביבה".

1.3 לא תותר הקמת מפעלים מזהמים, פרט לאלו אשר קיבלו אישור ממשרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, המועצה האזורית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

#### 2. תכנית הגשה ותנאי בניה. תכנית או בקשה להיתר בניה תכלול:

2.1 יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל: שטחי יצור, מתקני עזר לתעשייה, מתקנים הנדסיים, מבני שירותים ומנהלה וכו'.

2.2 בכל חזיתות המבנים יהיה תגמיר עמיד בתאום וע"פ דרישות מהנדס המועצה.

2.3 מפלסי שטח, דרכים ושטחי חניה, גידור ושערים, מקלטים, תאורה ועוד.

2.4 תכנון עקרוני לתשתיות: מים, ביוב, חשמל.

2.5 תחומים בעלי השפעה סביבתית.

3. שפכים. איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערכת הביוב האזורית של אזור 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 ודרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה.

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

5. פסולת. התכנית תכלול מיקום אתרים ומתקנים בתחום המפעל לאיסוף וסילוק פסולת, דרכי הטיפול וסילוק הפסולת, סוגים וכמויות של פסולת: ביתית, תעשייתית ורעילה.
6. טיפול אקוסטי. התכנית תכלול סקירת מקורות הרעש במפעל ואמצעים להפחתת הרעש ממפעל העלול לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו.
7. זיהום אויר. התכנית תכלול סקירת מקורות לפליטת מזהמים לאוויר מתחום המפעל ואמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה בתקני איכות אויר כפי שנקבעו בחוק.
8. חומרים רעילים. התכנית תכלול פירוט סוגים וכמויות, תנאי אחסון (לחומרי גלם), שיטות טיפול וסילוק לפסולת רעילה ואמצעים למניעת זיהום הסביבה.
9. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית. התכנית תכלול סקירת מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק.

**ב. - תשתיות:**

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של אזור התעשייה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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.

4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.

**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.

**6. סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.



ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום : תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית : תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. 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.

7. כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

9. מבנים להריסה : הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.

10. היתרי בניה: תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פינוי כל המכולות והמבנים של היום הנמצאים מחוץ לגבולות התוכנית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

---

יוזם התוכנית:

---

מגיש התוכנית:

---

דיאמונט - ברגר  
אדריכלות ופינוי ערים

---

עורך התוכנית: