

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 14-12-2008
נתקבל
 נצרת עילית

מפעלים אזוריים הגלבוע
תכנית מס' ג/גל/מק/18

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הגלבוע"
 אישור תכנית מס' 18
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את
 התכנית ביום 29.7.2008
 הרצל גדז
 יו"ר הוועדה

ממונה מחוזי
 (י.א.)

הודעה על אישור תכנית מס' 18
 מודסמה בילקוש המרסומים מס' 5948
 29.7.2009
 מיום

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : הגלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית גלבוע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/גל/מק/18
לאזור מפעלים אזוריים- הגלבוע, במרחב תכנון מקומי הגלבוע, המהווה שינוי לתוכנית מפורטת
מסי' ג/5722.

1.2 מקום התוכנית:

מפעלים אזוריים ומועצה אזורית הגלבוע הנמצאים סמוך לצומת בין כביש 71 לכביש הגישה לתל-
יוסף ועין חרוד מאוחד.

צפון : 717500		מזרח : 237400	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	
86,88	62,63,68		23121
5,37	11,12,14,15,20,21,23,33,36		23122
140	149		23163
10,41,42,55	30,36,40,46,47,48,49,50,51		23164

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית כ-484.70 דונם, נמדד באמצעות המחשב.

1.4 בעלי עניין:

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

יזם ומגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגלבוע, טל: 04-6533250.

עורך התוכנית: אדרי' ענת בלאו-כ"ץ, מ.ר. 106663, שכניה, ד.נ. משגב, טל: 054-5366403.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5722 מאושרת.

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 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15.8.2001	הכנת התוכנית
15.11.2002	עדכון 1
6.3.2008	עדכון 2
9.11.2008	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- תעשיה- צבע סגול
- תעשיה (חקלאי בפועל)- צבע סגול תחום אדום מקווקו.
- חניה- צבע ורוד עם קווים אלכסוניים בשחור.
- מלאכה ושיווק-צבע סגול עם קווים אנכיים בשחור.
- מלאכה ושיווק (חקלאי בפועל)- צבע סגול עם קווים אנכיים בשחור תחום אדום מקווקו.
- שירותי דרך- צבע אפור עם קווים אלכסוניים בסגול.
- אחסנה מסחר ושיווק- צבע ירוק חרדל.
- אחסנה ושירותי מסחר- צבע אפור.
- אחסנה ושירותי מסחר (חקלאי בפועל) - צבע אפור תחום אדום מקווקו.
- בנייני ציבור- צבע חום עם קווים אלכסוניים מצטלבים בשחור.
- מתקן ביוב- צבע ירוק חרדל עם קווים אדומים אלכסוניים.
- דרכים קימות/ מאושרות- צבע ורוד.
- שטח מסילת ברזל- צבע ורוד עם קווים אלכסוניים בסגול כהה.
- שטח ציבורי פתוח- צבע ירוק.
- מבנה או חלקו לפירוק והריסה- קווים אלכסוניים באדום.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	
24.05	4.96	24.05	4.96	תעשייה
181.17	37.40	181.17	37.40	תעשייה (חקלאי בפועל)
7.25	1.49	7.25	1.49	חניה
29.05	5.99	29.05	5.99	מלאכה ושיווק
13.90	2.86	13.90	2.86	מלאכה ושיווק (חקלאי בפועל)
6.90	1.45	6.90	1.45	שרותי דרך
12.85	2.65	12.85	2.65	אחסנה מסחר ושיווק
15.45	3.18	15.45	3.18	אחסנה ושירותי מסחר
15.15	3.12	15.15	3.12	אחסנה ושירותי מסחר (חקלאי בפועל)
26.62	5.49	26.62	5.49	בניני ציבור
19.62	4.04	19.62	4.04	מתקן ביוב
92.97	19.18	92.97	19.18	דרכים קיימות/מאושרות
15.95	3.29	15.95	3.29	שטח מסילת ברזל
23.77	4.90	23.77	4.90	שטח ציבורי פתוח
סה"כ	100	סה"כ	100	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

בקשת הקלה מתמ"א 3 בדבר הקלה מקווי בנין.

הקלה עבור מבני ציבור – 45 מ' מציר הדרך.
 הקלה למבנים שנבנו בהיתר – 25 מ' מציר הדרך.
 הקלה של 45 מ' מציר הדרך עבור חנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 קביעת הוראות בניה - קביעת/ הגדלת: צפיפויות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
 הקלה עבור מבני ציבור – 45 מ' מציר הדרך.
 הקלה למבנים שנבנו בהיתר – 25 מ' מציר הדרך.
 הקלה של 45 מ' מציר הדרך עבור חנייה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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.

תעשייה: מותרת בניית מבנים למטרת תעשייה, אחסנה, משרדים, חדרי אוכל, שירותים, מתקנים הנדסיים, גדרות, מגורי שומרים ומבני עזר להם.

חניה: מותר מגרש חניה, גינות נוי, קיוסק בשטח 20 מ"ר, מתקנים הנדסיים ובריכת מים.

מלאכה ושיווק: מותרת בניית מבני מלאכה ותעשייה זעירה ושיווק תוצרת הקיבוץ והמושב, משרדים ושרותי עובדים, גינות ומתקנים הנדסיים, שטחי חניה.

שרותי דרך: מותרת בניית תחנת דלק, מסעדה וקיוסק, משרדים, שרותי סיכה ותיקון גלגלים, מבנה עזר להם וגדרות.

דרכים: מותרת סלילת דרך בתוואי הדרכים בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ורשות ציבורית מוסמכת.

אחסנה, מסחר ושיווק: מותרת בניית מרכז מסחרי ושיווק תוצרת הקיבוץ והמושב, מבנים לאחסנה, בתי קירור ומבני עזר להם, גדר, מתקנים הנדסיים וגינות.

מבני ציבור: מותרת בניית מבני ציבור כמפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.

מתקן ביוב: מותרת בניית בריכות קולחין בהתאם לדרישות רשות ציבורית מוסמכת.

חניה (כללי): החניה מותרת בתוך השטחים המיועדים בהתאם לתקן חניה של משרד התחבורה.

חקלאי בפועל: שטחים המיועדים לתעשייה או לאחסנה ושרותי מסחר, ימשיכו לשמש כשטח חקלאי כמפורט בתקנון זה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין מינומליים (במטרים)				אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				שם האזור (שימושים עיקריים)	
		צדדי	אחורי	קדמי	שטח מבני עור (מ"ר)	שטח מקסי של מבני עור (מ"ר)	לכסוי (תכסית)	הקרקע	סה"כ		
מלאכה	1000	4 או	6 או	6 או	כבתשריט או 6 קיים		40%	120	3	מסי קומות	גובה בניה מקסימלי
ציבורי פתוח		4 או	3 או	5 או	כבתשריט או 5 קיים		10% משטח המגרש		1		
שירותי דרך	5000	5 או	6 או	6 או	6 או קיים		20%	40	2		
מבני ציבור	1000	4 או	6 או	4 קיים	כבתשריט או 4 קיים	150	25%	75	3		

* אחוזי הזכויות : הוא סה"כ שטח מבנה בקומה אחת כפול מספר הקומות.
 ** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 *** זכויות והגבלות בניה על פי תוכנית מאושרת ג/5722.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

מצב קיים: קרקע או בניין, שמשמשים בהם ערב הכנסה לתקפה של התכנית כדין ליעוד שאיננו תואם את הוראות התכנית הזאת, רשאים להוסיף ולהשתמש בהם לאותו יעוד עד שיחול שינוי בבעלות, או בהחזקה שלהם, או עד להחלטת הועדה המקומית האוסרת על שימוש כזה. הכל לפי המוקדם יותר.

מתן היתרי בניה: בכל מקום בו מותרים השימושים השונים וכל בניה שהיא, יעשה כן לאחר החלטת הועדה המקומית ולאחר מילוי תנאיה, ולאחר כל תשלום האיגרות וההיטלים החייבים עפ"י כל דין.

גינון: מותר בגינון עד שולי הדרך כולל תעלת הניקוז בתנאי רשות הניקוז, אולם, אין בהתרה זו משום הקניית זכויות במקרקעין.

מסעף על כביש 71: יוסדר בהתאם להוראות של משרד התחבורה ויכלול תאורת צומת. שצ"פ: מותר בפיתוח הכולל גינון, קווי תשתיות, תחנות המתנה, גדרות וכדומה.

מבני משק ותעשייה גבוהים: במבנה משק ובמבנה תעשייה מותר בבניית ארובות, מעליות, אסמים בגובה שונה מעל ההגבלה שבלוח הוראות הבנייה לאזורים השונים (בטבלה) ורק על פי החלטה מיוחדת בדבר הגובה המותר ובתנאים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

שמירת הניקיון: בהתאם לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984.

אזור חקלאי בפועל: השטחים המעובדים בעיבוד חקלאי, ימשיכו לשמש לצרכי חקלאות בפועל, עד להחלטת הועדה המקומית להיתר שימוש בהם ליעוד המותר לפי תכנית זו (שטח חוס בקווקו אדום).

במידה ויידרש מיגון אקוסטי, עלותו תחול על חשבון היזם.

כל בניה חדשה תעמוד בקו בניה של 45 מטר מציר הדרך. למבנים קיימים שניבנו בהיתר תינתן הקלה בקו בניה (25 מטר מציר הדרך).

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, 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, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם המועצה האזורית הגלבע פרט לדרכים המוכרזות לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח 1943) וירשמו על שם הרשות המקומית/ המדינה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. חכירה:

המועצה האזורית רשאית להחכיר בחכירת משנה את המקרקעין שהיא בעלת זכות בהם, הכול לפי העניין לגוף אשר יתחייב לפתח את השטח ולנהלו למטרת התכנית, ובתנאים שייראו למועצה האזורית אחרי התייעצות עם הועדה המקומית.

3. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

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. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש:

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

9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:



יזם ומגיש התוכנית:

אזורי ענת בלאו-כיץ
מסד 106863
055-386403

עורך התוכנית: