

מחוז הצפון

כורחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מס': ג/8283

ד.מהוה ש"נר לתכנית מתאר כפר טובא 5952/ג

כפר טובא

אזור מלאכה ומסחר

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס' ג/8283
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליט
ביום 26.4.95 לאחר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/8283

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4332
מיום 7-9.95 בתשלום 470

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
"הגליל המזרחי"

תכנית מס' ג/8283
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליט
ביום 26.4.95 לאחר את התכנית

ממנהל המחוז

מ ח ו ז ה צ פ ו 1מרחב תכנון מקומי "הגליל המזרחי"

תכנית מס': ג/8283 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית כפר טובא. ג/5952
 המקום: כפר טובא.
 גושים : 13960.
 חלק מחלקה: 3.
 שטח התכנית: 28 דונם (חישוב גרפי).
 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
 היוזם: (1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הגליל המזרחי".
 (2) המועצה המקומית כפר טובא.
 עורך התכנית: משרד לתכנון ולמיפוי בהנהלת אמיל כהן, אילי נחלה
 אדריכל מתכנן ערים נצרת עילית

1.2 מטרת התכנית

(1) לשנות יעוד שטח מחקלאי לאזור מלאכה ומסחר.

2. כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8283 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 מסמכי התכנית

הוראות התכנית (תקנון) הכוללות 9 דפים.
 ותשריט לפי קנה מידה 1:1250.

2.3 יחס לתכניות אחרות

משנה בהוראותיה את תכנית המתאר כפר טובא. ג/5952
 תכנית זו משנה את ייעוד השטח מחקלאי לאזור מלאכה.

3. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) איזור מלאכה ומסחר	סגול
(3) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(4) שטח למעבר פסולת גושית	סגול משובץ בשחור
(5) שטח חקלאי	פסים ירוקים
(6) דרך מאושרת	חום
(7) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(8) גבול גוש	קו שחור משונן
(9) גבול חלקה	קו שחור
(10) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(11) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(12) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

4. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליותהוראות כלליות

- 4.1 לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 באזור המיועד למלאכה ותעשייה תהיה אפשרות לשנות את חלוקת המגרשים בהתאם לגודל המגרשים ע"י תשריט חלוקה שיוגש ע"י בעל הקרקע.
- 4.3 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.

4.4 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים

שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

4.5 שטחי חניה ומיקום חניה

לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

5. רשימת תכליות

5.1 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - בתי שימוש ציבוריים.

5.2 איזור מלאכה ומסחר

א. ישמש להקמת תעשיה, מלאכה ומסחר לא מזהמים לפי הפרוט הבא:

מגרשים 1-8, 15-17: מוסכים, נגריות, מבנה אחסון, מתפרות, מפעלי מזון, משרדים, ומסחר.

מגרשים 9-12: מפעלי בלוקים וברזל, מרצפות, מוזאיקה וליטוש שיש.

ב. בנית מבני המלאכה והמסחר תתבצע רק במקביל לביצוע מתקני הטיפול והרחבת המאגר.

ג. מבני המלאכה והמסחר יופעלו רק לאחר חיבורם והפעלתם של מערכות הביוב של טובא זנגריה למאגר כפר הנשיא המורחב ומתקני הטיפול החדשים.

ד. החלוקה המופיעה בתשריט ניתנת לשינוי ע"י תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.

5.3 תנאים למתן היתר

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, כאשר אין טיפול מרכזי בביוב על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. תכניות המים והביוב יראו שימוש יעיל וחסכוני במים לשביעות רצון הועדה.
- ה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצאות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- ו. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין באחריות הרשות המקומית.
- ז. הוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ח. פסולת רעילה תסולק על ידי בעל המפעל, לאתר מאושר כדין.
- ט. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- י. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- יא. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%). על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י שרות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא הריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- יב. יובטח טיפול לעיצוב החזות של איזור התעשייה.
- יג. מפעלים ללא השלכות סביבתיות כגון: מוסכים למכונאות רכב ומתפרות ימוקמו עד מרחק לא פחות מ- 50 מ' ממגורים מפעלים, בעלי השלכות סביבתיות כגון מוסכי פחחות, מפעלי בטון שיש ובלוקים ימוקמו עד מרחק מ- 50 מ' ומעלה ממגורים.
- יד. תנאים להקמת מפעל בטון
 - 1) ימוקם במרחק מעל 50 מ' מאזור מגורים.
 - 2) בעל העסק ינקוט באמצעים למניעת שפיקת בטון מהמערבלים בשטח שמחוץ לעסק. אם קרה ונשפך בטון, הוא ינוקה מיד לפני התגבשותו.
 - 3) בעל העסק ישמור על נקייון הסביבה הסמוכה לעסק ויבצע תאווט או שטיפה של כביש הגישה לעסק אחת לחודש לכל הפחות.
 - 4) בעל העסק יטע עצים לאורך גדר העסק בצידה החיצוני לשם שמירה על חזות נאותה של הסביבה.
 - 5) פסולת מוצקה מהעסקותועבר לאתר מורשה לסילוק פסולת.
 - 6) בעל העסק ימנה איש קשר שיהיה אחראי לקשר עם נותן האישור.
 - 7) בעל העסק יהיה אחראי למילוי כל הדרישות שבתנאים אלה, גם אם לא נאמר כך במפורש.
 - 8) תנאים אלה יכנסו לתוקף שישה חודשים מיום קבלתם בעסק.
 - 9) אין במילוי תנאים אלה בכדי לפטור ממלוי דרישות אחרות על פי הוראות כל דין.

תפעול האתר

- א. השטח ישמש לבנית מתקן לשינוע פסולת גושית: בנין, גזם ועצמים גדולים בלבד.
- ב. העבודה כוללת: הכשרת השטח בשיפועים מתאימים לבנית רמפה ובנית קיר תומך ומשטחי בטון המהווה עמדה למכולה אחת כמסומן בתכניות.
- ג. המתקן ישמש את התושבים ואת הרשות המקומית ללא תשלום כדי לעודד את השימוש במתקן.
- ד. שפיכת הפסולת תהיה אך ורק לתוך מכולה בנפח 30 מ"ק. המכולה תפונה לאחר סילוק מרכזי ע"י קבלן מטעם המועצה לפי הצורך.
- ה. המתקן לא יהיה בעיתי והמטרדים הסביבתיים הצפויים מהפעלתו יהיו מינימליים הן היות ומדובר בפסולת אינרטי והן היותו מרוחק משימושי קרקע רגישים.
- ו. תפעול ואחזקת המתקן הם באחריותה הבלעדית של המועצה. *בהתאם לס"מ*
- ז. אספקת מים: קו מים לצרכי שימוש המים באתר יועבר ממערכת אספקת המים של הכפר.
- ח. ביוב וניקוז: תמנע זרימת מי שטיפה אל מחוץ לאתר.
- ט. גידור וכניסה: האתר יהיה מוקף גדר רשת בגובה 2.0 מ' והכניסה תהיה דרך שער שיהיה פתוח רק בשעות העבודה שיקבעו ויפורסמו ע"י הרשות.
- י. שילוט: הרשות תציב שלטים מכוונים במידות 80/45 ס"מ לאורך כל הצירים במובילים למשטח עם ציון המרחק מהמשטח במטרים.
- בכניסה יוצב שלט גדול המפרט את שעות העבודה ודרך השימוש במתקן.
- יא. פיקוח: הרשות תעסיק מפקח ו/או עובד מטעמה להבטחת תחזוקה תקינה של המתקן וניקיון הסביבה והדרכים המובילות אליו.

6. דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 6.3 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.4 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.5 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.6 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

6.7 נטיעת עצים ושמירתם

א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.

ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוב

א - תוכן תכנית ביוב כללית לכל אזור המלאכה. התכנית תראה, בין היתר, את פתרונות הסילוק והטיהור.
 ב - כל בנין יחובר למערכת הביוב הכללית.
 ג - הועדה ראשית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים, במידה ולדעת מהנדס הועדה ו/או משרד איכות הסביבה ו/או משרד הבריאות עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב הכללית.

7.3 אספקת מים

אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.

7.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן 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:

המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

ב - אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. היטל השבחה

יגבה כחוק.

טכפירט 25 (כפר טובא)

טבלת זכריות והמגלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובתחומים השג"ב 1992)

9

מס' יח"ד במגרש טה"כ	אפיונות נטו מס' יח"ד למגרש	גובה בנין מקסימלי		מקסימלי					אחוזי בניה/שטח בנין		קווי בניה			גודל מגרש מ"ר מקסימלי במ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מספר קומות	טה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימושי עיקרי	מחמת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קומי	אחוררי	צדדי			
_____	_____	8	2,	100%	50%	10%	40%	_____	2	לפי חש- יט	3	3	500 מ"ר	מלאכה ומסחר	

מושרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון ותבניה תשכ"ה—1965

82831 פקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ום 64.94 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

82831 הודעה על הפקדת תכנית מס'
1279 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום 29.1.95 התאריך 1/95