

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 משרד תכנית מס' 9061/ז
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה הרחבת
 ביום 9.12.96 לאשר את תוכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון
נפה יזרעאל
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
 תכנית מפורטת מס' ג/ 9061 - הרחבת אזור תעשייה כפר כנא
 שינוי לתכנית ג/ 7088

1. המקום : כפר כנא

גוש : 17385

הודעה על אישור תכנית מס' 9061/ז
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4494
 60 (חלקת דרך) " 9061/ז
 מיום 9.12.96

חלקה : מספור מעודכן 9, 14, 15, 51, 48, 45
 מספור קודם 14, 15, 17, 18, 19

שטח התכנית : 28.6 דונם

ש.מ.	ת.ז.מ.ס.	שם
0622529	0622529	סעיד עלי סביח
50176734	50176734	מרים חוסין סביח
2027076	2027076	רשיד ספורי
20628061	20628061	מובאק חוסין ח'מאסה
20612636 + 20613501	20612636 + 20613501	נח'לה + מולוד בלאן
52497088	52497088	מוחיי אלדין ח'מאסה
33859955	33859955	אתמד מחמוד ח'מאסה
21361225	21361225	מוחמד עארף ח'מאסה

3. היוזם : מועצה מקומית כפר כנא

4. עורך התוכנית : שחאדה נומי אדריכל מתכנן ערים
 17902 עין מאהל סלפקס : 06-569210

5. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא לקבוע שטחים לאזור תעשייה ומלאכה.

6. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב ועל גבי דיסקט (להלן : הוראות התכנית) וגליונות ודיסקט ממוחשב של התשריט הערוך בקני"מ 1:1250, (להלן : התשריט) המהווים ביחד את התכנית בשלמותה.

7. גבולות התכנית : השטח המותחם בקו כחול יהווה את שטח התכנית.

8. שם תוכנית :

8.1 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' **9061/ז** הרחבת אזור תעשייה כפר כנא (להלן התכנית), שינוי לתכנית מס' ג/7088

8.2 יחס לתוכניות אחרות תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג' 5942/ ותכנית מפורטת מס' 7088, במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות הוראות תכנית זו הקובעת.

9. סימנים בתשריט :

פירוש הסימון	סימון בתשריט	שטח בדונם	אחוז מבשטח
1. גבול התכנית	קו כחול רציף		
2. אזור תעשייה ומלאכה	צבע סגול	22.54	78.81 %
3. שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק		
4. דרך רשומה או קיימת	צבע חום בהיר	1.33	4.65 %
5. דרך מוצעת	צבע אדום	4.73	16.54 %
6. מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול		
7. קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות בדבעים הצדדים של העיגול		
8. רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול		
9. גבול גוש	קו שחור משונן		
10. גבול חלקה	קו שחור רצוף		
11. גבול שטח מוגדר (סטט. מעובד)	קו ירוק מקוטע		
12. גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע		
סה"כ		28.6	100 %

10. רשימת תכליות

10.1. אזור תעשייה ומלאכה

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול יהווה אזור לתעשייה ומלאכה, (תותר הקמת מפעלים מכל הסוגים כמו מפעלים למוצרי בניה, למוצרי תעשייה, מוצרי מזון וכו' לפי התנאים המפורטים להלן), סוג המפעל, בית חרושת, או בית מלאכה המותר בתחום תכנית זו יוגבל לאלו שיאשרו ע"י מהנדס המועצה, השרות ההידרולוגי, וההנהמיות של משרד איכות הסביבה.

לא יאושרו תכניות, או בקשות להיתר בניה, למפעל תעשייתי כאמור בסעיף זה אלא אם יכללו:

1. התאמתה למערכות התשתית כאמור בסעיפים 15, 16
2. נספחים לסיפול אקוסטי ולמניעת זיהום אוויר למפעלים העלולים לגרום למפגעי רעש או למפגעי זיהום אוויר.
3. הוראות לסיפול וסילוק חומרים דעילים.
4. נספחי בינוי ופיתוח השטח, לדבות עבודות עפר, העמדה וגובה המבנים, שיקום וגינון השטח.

ככל שמדובר במתן היתר לבניה רב-תכליתי יוגשו הנספחים הנזכרים בסעיפים 2 ו-3 בשלב רישוי העסק.

לא יוחל בהפעלת המפעל אלא לאחר שהוגשו המסמכים כאמור וניתן הרשיון על פיהם.

10.2. דרכים

השטחים המיועדים לדרכים בתוכניות ישמשו למעבר כלי רכב. לא יותרו הקמת בנין ולא בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה.

הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למסרת דיהוש הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי סלפון ולוח מודעות.

11. היתר בניה

בנוסף לחומר הנדרש ע"י הוועדה המקומית בבקשה להיתר בניה:

- 11.1. להקמת מבנה לשימוש כל שהוא, יצורף תשריט לקנ"מ. 1:100 שיכלול את תכנית פיתוח המגרש, פרטים על חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, ניקוז מי הגשמים, מיקום הצמחיה וסוגיה, מערכת ההשקיה ופרטים על גידור המגרש.

11.2 תעשייה או בית מלאכה הגורם לריחות ו/או אבק יגיש פרשה טכנית המראה כיצד היא תימנע מטודי אבק, רוח ורעש .

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

לגבי איכות האוויר, תדרש התקנת אמצעים טכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים איכות ובהוראות הקיימות ואשר יעדכנו מעת לעת .

איכות האויר הסביבתית תמדד מבחון לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות.

11.3 תעשייה או בית מלאכה שיש לו שפכים תעשייתיים, חייב במתקן קדם לטיפול בשפכים בתוך החצר, לפי הנחיות של הרשות הסביבתית המוסמכת.

11.4 תעשייה או בית מלאכה עם שפכים סניטוריים יכול להתחבר למערכת הביוב המרכזית רק עם אישור וסימון החיבור ע"י המשרד לאיכות הסביבה

11.5 לתכנית פיתוח המגרש של כל תעשייה או בית מלאכה יש להראות פתרונות לסילוק פסולת מוצקת, תכנית פיתוח החצר, מיקום כלי אצירה, סוגים וגישה לפינויים, הכל לפי הנחיות של היועץ הסביבתי.

בנוסף לעיל יש להבטיח דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים, המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

12. מקלטים

לא יינתן היתר בנייה לכל מבנה, לשימוש כלשהוא, אלא אם יותקן בו מקלט כדין ובהתאם לתקנים המקובלים.

13. חניה

לא יינתן היתר בניה לכל מבנה אלא רק אם יובטחו בתחום המגרש חניה לפי הסטנדרטים הקבועים בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 .

14. איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל

14.1 לא ינתן היתר בניה או חלק ממנה מתחת לקוי חשמל עיליים ובקירבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקווי אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר ממנו .

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו	9.5 מטרים

14.2 אין לבנות בבניינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקירבת כבל חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

15. **ביוב**

15.1 לא יינתן היתר בנייה למגרש כל שהוא, אלא לאחר התחברות המפעל לקו מאסף ומתקן טיפול בשפכים של כפר כנא.

15.2 על הרשויות המקומיות לדאוג להספקת טיפול מתאים למי שפכים של משתמשי המגרשים בתחום תכנית זו.

15.3 בנוסף להוראות בסעיף 10.1, לא תאושר כל תכנית שמייעדת ו/או מרחיבה שטחים לתעשייה אלא אם תכלול הוראות ו/או פתרונות בעניינים אלה.

1) מערכת ביוב לביוב לאזור התעשייה, טיפול בשפכים, אפשרות יעוד לשמוש חוזר של הקולחים לאחר סיהור ותנאים לחיבור מפעלים קיימים ומתוכננים למערכת הביוב, לדבות קדם טיפול במידת הצורך בתחום שטח המפעל, ואיסור הפעלת המפעל עד לביצועה בפועל של מערכת הביוב.

16. **אשפה**

על הרשויות המקומיות לדאוג לפינוי אשפה מתאימה לכל משתמשי המגרשים בתחום תכנית זו. כמו כן הוראות והנחיות לגבי אתר, בתוך או מחוץ לאזור התעשייה, המיועד לסילוק פסולת, דרכי הטיפול וסילוק הפסולת ותנאים שיחולו על מפעלים לגבי סילוק פסולת. הכל בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

17. **הפקעה**

השטחים המיועדים לשימושים המוגדרים כשטחים ציבוריים יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויעברו לרשות הרשויות המקומיות.

18. **היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

19. **אספקת מים**

אספקת המים תהיה מהרשות מקומית ובאישור חב' מקורות ומשרד הבריאות.

20. **ניקוז ותיעול**

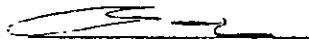


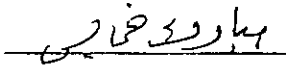

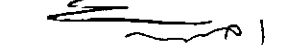
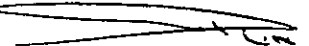
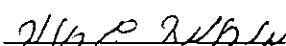
ניקוז ותיעול מותרים בכל שטח התכנית בהתאם לדרישות רשות הניקוז ההמוסמכת ודרישת המשרד לאיכות הסביבה ובעיקרו הבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

21. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992

שם, תאור ושמושים עיקריים	שטח מגרש מנמ'	אחוזי בניה, שטחי בניה מקס'							גובה בניה מקס'	קווי בנין		
		מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שמוש עקרי	שטחי שרות	לכיסוי לקרקע	סה"כ	מטרים		מס' קומות	מטרים	קדמי
אזור תעשייה	1000 מ'	50% בקומה		40 % בקומה	10 % בקומה	50 % בקומה	150% בכל הקומות	3	12	4 או לפי תשריט הגדול מביניהם	4 או 0 עבור מבנה שרות ומבני חשמל ("טראפ")	כמו " אחור "

חתימות 22

בעלי הקרקע

	20622529	סניד עלי סביח
	50176734	מריס חוסין סביח
	2027076	רשיד ספורי
	20628061	מובארק חוסין ח'מאסה
	20612636 + 20613501	נח'לה + מולוד בלאן
	52497088	מוחיי אלדין ח'מאסה
	53859955	אחמד מחמוד ח'מאסה
	21361225	מוחמד עארף ח'מאסה



יזם התכנית

נזמי שחאדה - ארכיטקט
 מס' רישום 37503
 עיר מאהל 16980

עורך התכנית

תאריך : 12-07-95