

2-3790

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -
מבוא העמקים
"כפר כנא"

11658/17	הודעה על איסור תכנית מס.
1942	מחשבת בילקוט תפרוסמים מס.
	מיום 10.12.2005

מטרי הסכים מחוז הצפון
 בק התכנון והבניה ושק"ה 2365
 11658/17 תוכנית מס
 גדה המחוזית לתכנון ובניה והשליטה
 259.00 ל...
 מנכ"ל לתכנון

תוכנית מס' ג/ 11658 המהווה
שינוי לתוכניות מתאר מס'
ג/ 9061 וג/ 8588 שבתוקף

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/11658 המהווה שינוי
לתוכניות מס' ג/9061
ו ג/8588 שבתוקף

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאל
המקום	:	כפר כנא
תחום שפוט מוניציפלי	:	מ . מ . כפר כנא
		גוש 17385 חלקה 42 , 45 (חלק)
שטח התכנית	:	8.636 דונם
יזום התכנית	:	חמדאן סח'ר ת.ז 059882910 כפר כנא 16930 פל:- 050-289236
בעל הקרקע	:	חמדאן סח'ר ת.ז 059882910 כפר כנא 16930 פל:- 050-289236 ואחרים .
עורך התכנית	:	חסן מוחמד אדריכל ת.ז 384 נצרת 16103 טל: 06-6015023 פלאפון: 050-325772

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 11658 המהווה שינוי
לתוכניות מס' ג/ 9061 וג/ 8588 שבתוקף

- 1- שם וחלות :
תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 11658
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול לפי התשריט המצורף .
2. מקום התכנית: כפר כנא גוש 17385 חלקה 42 , 45 (חלק)
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :
א- 8 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 30 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית
- 4- יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מתאר מס'
ג/ 9061 ו ג/ 8588 שבתוקף
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין
הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח .
תכנית זו עדיפה .
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 8.636 דונם .
- 6- מטרת התכנית : שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאזור מלאכה ותעשייה "א" ודרך
ביטול חלק מדרך ויעודו למלאכה ותעשייה .
קביעת הוראות וזכויות בניה .
- 7- יוזם התכנית: חמדאן סח'ר ת.ז 059882910 כפר כנא 16930 פל: 050-289236
- 8- בעל הקרקע: חמדאן סח'ר ת.ז 059882910 כפר כנא 16930 פל: 050-289236 ואחרים
- 9- עורך התכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 38379 ת.ד 384 , נצרת .
טל: 06-6015023 פלאפון : 050-325772 .
- 10- ציונים בתשריט:
א- גבול תכנית מוצעת : קו כחול .
ב- גבול תכנית מתאר 9061 : קו תכלת מקוטע .
ג- גבול תכנית מתאר : 8588 : קו סגול מקוטע .
ה- אזור מלאכה ותעשייה "א" : צבע ורוד .
ו- דרך קיימת : צבע חום .
ז- אזור חקלאי : צבע ירוק באלכסון .
ח- דרך מוצעת : צבע אדום .
ט- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
י- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
כ- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .
ל- מס חלקה רשומה : מס בצבע ירוק .
מ- גבול מגרש : קו שחור .
ן- גבול חלקה : קו ירוק .
ז- דרך לביטול : קווים אדומים באלכסון .
ח- מס' מגרש : מס' בתוך מלבן בצבע שחור .
ט- מס' גוש : מס' בצבע שחור .

11- תכליות:-

דרכים :-

ישמשו למעבר כלי רכב , מעבר תשתיות , מדרכות , גינון וחניה .
אסורה כל בניה בתחום הדרך פנט למתקני דרך .

באיזור מלאכה ותעשייה "א" מותר להקים :-

- א- בתי חרושת ושטחי חרושת .
- ב- בתי קרור .
- ג- שטחים ומבנים לאחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית .
- ד- בניני משרדים (עד 10% משטח המגרש) ושרותים מסחריים
הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום . (עד 15% משטח הבניה
המותר) .
- ה- מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום . שטח כל יחידה עד
60 מ"ר .
- ו- מתקנים הנדסיים לחשמל , מים , ביוב , ניקוז , טלפון , גז ופסולת .
- ז- מכוניים ומעבדות לשרות התעשייה .
- ח- מוסכים לרכב .
- ט- שטחים ומתקנים לחניה .
- י- בתי מלאכה .
- יא- ניתן יהיה לרכז במגרש יחיד , שטחים למרכז שרותים לתעשייה ,
כגון משרדים (עד 10% משטח המגרש) מסחר ושרותים אחרים .

12- יעוד : לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן אלא
לתכלית שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו .

13- טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב- ד'	אחוזים	שטח ב- ד'	
		88.90%	7.674	אזור חקלאי
6.70%	0.575	11.10%	0.962	דרך קיימת
81.10%	7.007			אזור מלאכה ותעשייה "א"
12.20%	1.054			דרך מוצעת
100.0%	8.636	100.0%	8.636	סה"כ

14 - טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קרי בניה			ש.ס. תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטח י שרות	שמוש עיקרי	חתחת מפלט כניסה	מעל מפלט כניסה	ואחורי	צדדי	קדמי	גודל מגרש מיני במ"ר
110%	60%	24%	86%	-----	110%	6 מ'	4 מ'	5 מ' או לפי תשריט	800 מ"ר

						צפיפות נטו		גובה בנין * מקסימלי	
						מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד במגרש	מטר	מספר קומות
						-----	-----	15 מ'	3

* גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבניהם
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מהגובה הרשום לצורך:
ארובות, תרנים, מתקנים טכניים.

15- הפקעות לצורכי ציבור : כל הט"טחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

16- השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

17- שטחי עתיקות : בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

18- אספקת מים : אספקת וזמים תהיה מרשת המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

19- חשמל :

1- לא ינתן היתר ו.ניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקירבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני 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 ובאיזור הבניה ישנם קוי 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 מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

20- תקשורת : מערכת התקשורת תותקן לפי הוראות חברת בזק .

21- חלוקה : תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה על רקע מדידה של מודד מוסמך לוועדה המקומית ואשורה .

22- תניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) .
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

23- אשפה : סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית .
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .

24- ביוב: תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

25- ניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

26- מיגון : בכל בקשה להיתר בניה יתוכננו אמצעי מיגון מתאימים ומאושרים ע"י הג"א .

27- תנאים להיתר בניה : תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע כל התשתיות (כמו דרכים , חשמל , מים וביוב)

28- הנחיות סביבתיות :

1- עודפי חפירה ופסולת בנין :-

יובטח מקום לפינוי עודפי החפירה ופסולת הבנין באישור המועצה המקומית . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

-2

א- שפכים וניקוז:- איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחד .

תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי , שפכים תעשייתיים , תמלחות , שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות . ניקוז - מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערכת השפכים .

ב- פסולת גושית (מוצקת) :- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים . המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיבטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין .

ג- רעש :- בכל מקרה שהפעילות תגרום ל " רעש בלתי סביר " (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם להציג תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין .

ד- איכות אוויר :- תיזדרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף . במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר . כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים .

ה- חומרים מסוכנים :- כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993 . כל מפעל המחזיק חמ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חמ"ס .

ו- פסולת רעילה :- תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין . אחסנה , הובלה וכל טיפול בחומרים מסוכנים יעשו בהתאם לכל דין , חוק , תקנה או הוראה של רשות מוסמכת

29- תאריך: 15.10.2000

30- חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יזום התכנית

~~מומנח חסן
אדריכל
מ.ר. 38379~~

