

2-3958

משרד המבחן

# מחוז הצפון

מגזב תכנון מקומי לב הגליב

11.3.2001

תכנית מפורטת מס' 7826/ג

המהווה שינוי לתכנית מס 7657

## איזור מלאכה ותעשייה זעירה

### דיר חנא

תאריך : 5.1.2000

המקום : דיר חנא

תחום שיפוט : מועצה מקומית דיר חנא

נפה : עכו

גושים :

19427	19425	19420	19419
	20		
13.12.14.19.	51.52.125	1.2.0	74
58.54.58.67			

חלקות בשלמות :

חלק מהחלקות :

שטח התכנית : 35.84 דונם

יזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב הגליב  
המועצה המקומית - דיר חנא

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

עורך התכנית : משרד לתכנון ומיפוי בהנהגת אמיל כהן נצרת עילית 06-577411  
איזי נחלה אדריכל מתכנן ערים נצרת 06-555792

משרד התכנון והבניה חשביה  
1965 חוק התכנון והבניה חשביה  
איזור תכנית מס. 7826/ג  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11.3.01 את התכנית.  
יזם הועדה המחוזית

הועדה על איזור תכנית מס. 7826/ג  
4987  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
3-5-01 מיום

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי - לב הגליל

נפת עכו  
 תכנית מפורטת מס' ג/ 7826  
 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 7657  
 איזור מלאכה ותעשייה זעירה  
 דיר חנא  
 קנה מדה 1: 1250

- 1- שם וחלות : תכנית זו תיקרא "תכנית מס' ג\ 7826 איזור מלאכה ותעשייה דיר חנא, והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה
- 2- תחום שיפוט מונציפלי : מועצה מקומית דיר חנא .
- 3- מקום התכנית : דיר חנא
- 4- גושים וחלקות :

מס' הגושים	19419	19420	19425	19427
חלקות בשלמות			120	
חלק מחלקות	74	1,2,10	61,62,126	13,12,14,19,38,54,58,63

- 5- שטח התכנית : 35.8 דונם .
- 6- בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים .
- 7- היוזם : 1- הועדה המקומית לתכנון ולבניה - לב הגליל .  
 2- המועצה המקומית דיר חנא .
- 8- עורך התכנית : משרד מיפוי ותכנון בנהלת אמיל כהן  
 אילי נחלה - אדריכל מתכנן ערים- ת.ד. 1511  
 טל. 06-6555792 פקס. 06-6460683 .
- 9- תאריך הכנת התכנית : \_\_\_\_\_
- 10- מסמכי התכנית :  
 תקנון בן עמודים - מסמך מחייב  
 תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב
- 11- יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 7657 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח , תכנית זו עדיפה .

12- רשימת התכליות :

12.1- שטח ציבורי פתוח :

- א- ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות .
- ב- מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים .
- ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים .
- ד- תותר הקמת מקלטים ציבוריים .

12.2- שטח מלאכה ותעשייה זעירה :

ישמש להקמת מפעלים למלאכה לא מזיקה כגון : מוסכים, נגריות, מסגריות, מפעלי מזון, מפעלי בטון, בלוקים ועיבוד אבן, מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית יותר מסחר מתוצרת התעשייה הקיימת, אחסנה ומסחר סיטונאי, וקיוסקים לשרות איזור המלאכה והתעשייה הזעירה .

תנאים למתן היתר :

- א- לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זהום כלשהו לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה .
- ב- מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים .
- ג- איכות הביוב המותרת לציבור 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 הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים . 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 .
- ו- תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור .
- ז- פסולת רעילה תסולק על ידי בעל המפעל לאתר מאושר כדין .
- ח- 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 .
- ט- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" . (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין .
- י- 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 חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה .
- יא- יובטח טיפול לעיצוב החזות של איזור התעשייה .

יב- 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 .

יג- תנאים להקמת מפעל בטון

- 1- ימוקם במרחק מעל 50 מ' מאזור מגורים .
  - 2- בעל העסק ינקוט באמצעים למניעת שפיכת בטון מהמערבלים בשטח שמחוץ לעסק. אם קרה ונשפך בטון, הוא ינוקה מיד לפני התגבשותו .
  - 3- בעל העסק ישמור על נקייון הסביבה הסמוכה לעסק ויבצע תאוט 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 מהעסק תועבר 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- אין במילוי תנאים אלה בכדי לפטור ממלוי דרישות אחרות על פי הוראות כל דין .

13- חלוקה לאיזורים וסימנים בתשריט

פירוש הציון

ציון בתשריט

- קו כחול עבה רצוף
- שטח צבוע סגול
- שטח צבוע סגול משופך בקווים שחורים
- שטח צבוע פסים ירוקים
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- ירוק מטויט בירוק
- קווים אלכסוניים באדום
- פסים אלכסוניים באפור על רקע התשריט
- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה
- ספרה ברבע העליון של העגול
- ספרות ברבעים הצדדים של העגול
- ספרה ברבע התחתון של העגול
- קו ירוק כהה משונן
- קו ירוק
- קו נקודה קו נקודה באדום
- קו סגול מקוטע

14- שימוש בקרקע ובנינים : לא ינתן רישיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין .

15- טבלת זכויות והגבלות בניה לפי חקונות התכנון והבניה (תישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים חש"ב 1992).

מס' יח"ד לדונים	אפיפות נטו מספר יח"ד למגרש	מקסימלי		מקסימלי				מקסימלי		מקסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)		
		מקסימלי	מקסימלי	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטח שירות ציבורי	שימוש אישי	מספר קומות	מספר קומות מעל מפלס כניסה	קדמי		קווי בניה	
—	—	8	2	100%	50%	10%	40%	—	2	לפי חשר-יט	3	3	500 מ"ר	אזור מלאכה ומעשיה זעירה

מצב קיים		מצב מוצע		
שטח בד	אחוז %	שטח בד	אחוז %	
		20.66	60.0	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
		0.66	1.63	אזור למעבר פסולת גושית
28.76	83.01			שטח חקלאי
		1.66	4.39	שטח ציבורי פתוח
6.43	16.99	6.43	16.99	דרך רשומה או מאושרת
		6.29	16.22	דרך או הרחבת דרך מוצעת
0.648	0.5	0.14	0.37	דרך להולכי רגל
35.84	100.0	35.84	100.0	ס"ה שטח התכנית

17- שטח למעבר פסולת גושית

תפעול האתר

- א- השטח ישמש לבניית מתקן לשינוע פסולת גושית: בנין, גזם ועצמים גדולים בלבד.
- ב- העבודה כוללת: הכשרת השטח בשיפועים מתאימים לבניית רמפה ובניית 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 תכונה 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 אינרטיית והן היותו מרוחק משמושי קרקע רגישים.
- ו- תפעול ואחזקת המתקן הם באחריותה הבלעדית של המועצה.
- 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 המובילים 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.
- יב- הקמת האתר תהיה בתאום עם משרד איכות הסביבה.

18- דרכים ודרכים להולכי רגל:

- א- בשטח הדרכים להולכי רגל לא תותר תנועת כלי רכב או חניית כלי רכב.
- ב- קו בניה מדרג להולכי רגל שלושה (3) מ' או כפי שקיים, באיזור מגורים א'.
- ג- לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

19- חלוקה:

- חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתוכנית זו בטלים.
- יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית.
- תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית.
- בהתאם לחוק התו"ב.

20- הפקעות ורישום:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב פרק ח' סעיפים 188, 189 ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.

21- חניה

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

22- 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

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

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

25- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי השמל  
1- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי השמל עיליים בקרבת  
קוי השמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי  
משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי השמל 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 השמל 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 השמל .~~

4- עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתוכנית יועברו לקו הרחוב על  
חשבון יזמי התוכנית ו/או מבצעי התוכנית בתיאום עם חברת חשמל .

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

27- היטל השבחה  
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

28- מקלטים :  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד  
בהתאם לתקנות הג"א .

עורך התכנית

בעל הקרקע

יזם התכנית

חתימות :

10/5/00

תאריך :