

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -
מבוא העמקים

"כפר-כנא"

הודעה על המקות תכנית מס. 12509
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדה תכנית מס. 12509
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 11.7.65 להפקיד את התכנית יו"ר הועדה המחוזית

"תכנית מס" ג/12509
הרחבת שטח לתעשייה
המהווה שינוי לתוכנית ג/11658 המאושרת"

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12509
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 6.3.65 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 12509
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
"תכנית מס' ג/12509 הרחבת שטח
לתעשייה המהווה שינוי לתוכנית ג/11658 המאושרת"

מחוז	:	הצפון
נפה	:	חרעאל
המקום	:	אזור תעשייה בצפון כפר- כנא ודרום לדרך 77 מ . מ . כפר- כנא גוש 17385 חלקה 39 (חלק), 42 (חלק)
שטח התכנית	:	4.795 דונם
יחם התכנית	:	עואודה סעיד ת.ז 057612897 כפר-כנא 16930 פל:051376679
בעל הקרקע	:	עואודה סעיד ת.ז 057612897 כפר-כנא 16930 פל': 051376679 ואחרים
עורך התכנית	:	עואודה אסעד אדריכל רשום מס" 105538 מקדאז מרעי אדריכאל רשום מס" 63595 ת.ד. 793 כפר- כנא 16930 פל':-054311393

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

תוכנית מפורטת מס"ג/12509 – הרחבת שטח לתעשייה המהווה שינוי לתוכנית ג/11658 המאושרת

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/12509 והיא חלה על השטח המותחם בקו כחול לפי תשריט מצורף

2. מקום התכנית:

אזור תעשייה בצפון כפר-כנא ודרום לדרך 77 גוש 17385 חלקה 42(חלק).

39 (חלק).

3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :-

א- 8 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 30 סעיפים.

ב- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

4. יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית ג/11658 המאושרת בכל מקרה של סתירה בין

תוכנית זו לתוכניות אחרות תוכנית זו עדיפה.

5. שטח התכנית:

שטח התוכנית הוא 4.795 דונם .

6. מטרת התכנית:

הרחבת שטח לתעשייה.

1.6. עקרי התוכנית:

שינוי יעוד מחקלאי לתעשייה ודרך, קביעת הוראות חכונות בנייה.

7. יחוס התכנית:

עוואודה סעיף ת.ז 057612897 כפר-כנא 16930 פל': 057-612897

8. בעל הקרקע:

עוואודה סעיף ת.ז 057612897 כפר-כנא 16930 ואחרים פל': 057-612897

9. עורך התכנית:

עוואודה אסעד אדריכל ת.ד. 793 כפר-כנא פל': 054-311393

מקדאז מדעי אדריכל רשום מס' 63595

10. ציונים בתשריט:

א- גבול תכנית מוצעת : קו כחול בלתי מקוטע .

ב- גבול תכנית מפורטת ג/9061 קו תכלת מקוטע.

ג- גבול תכנית מתאר ג/8588 קו סגול מקוטע .

ד- גבול תכנית מפורטת ג/11658 קו תכלת 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- מס' חלקה רשומה :- מספר בירוק.

י- גבול גוש רשום : מספר בצבע שחור.

כ- גבול חלקה :- קו בירוק.

ל- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול.

מ- קו בנין מינימאלי: ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.

נ- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול.

ס- גבול מגרש : קו שחור.

ע- קו טופוגרפיה: קו חום .

פ- דרך לביטול: קווים אדומים באלכסון .

11. תכליות:-

דרכים:

- ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני זרך.
באזור מלאכה ותעשייה "א" מותר להקים:
- א. חרושת ושטחי חרושת.
 - ב. בתי קידור.
 - ג. שטחים ומבנים לאחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית.
 - ד. בניני משרדים (עד 10% משטח המגרש) ושירותים 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, ניקות, טלפון, גז ופסולת.
 - ז. מכוניים ומעבדות לשרות התעשייה.
 - ח. מוסכים לרכב.
 - ט. שטחים ומתקנים לחניה.
 - י. בתי מלאכה ומפעלי יצור.
 - יא. ניתן יהיה לרכז במגרש יחיד, שטחים למרכז שירותים לתעשייה, כגון משרדים (עד 10% משטח המגרש) מסחר ושירותים אחרים.

12. יעוד: לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור 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'	
		78.10%	3.745	אזור חקלאי
12.32%	0.636	21.9%	1.050	דרך קיימת
70.0%	3.311			אזור מלאכה ותעשייה "א"
17.68%	0.848			דרך מוצעת
100.0%	4.795	100.0%	4.795	סה"כ

14. טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה			גודל מגרש מינ' במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס ה	אחורי	צדד	קדמי		
110%	60%	24%	86%	-----	%110	6' מ'	3 מ	5 מ' או לפי תשריט	800 מ"ר	איזור מלאכה ותעשייה "א"

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

** גובה הבניין יתשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפרה הנמוך מבניהם
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מהגובה הרשום לצורך:
ארוכות, תרנים, ומתקנים טכניים.

15- הפקעות לצורכי ציבור : השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה

16- השבחה : היטל השבחה יגבה 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 מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

19- חשמל :

- 1- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תלים 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 בהבניה 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- קרקעי ולא במרחק קטן:
 - 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 וולטואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 3- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

20-- חלוקה: תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה על רקע מדידה של מודד מוסמך ואשורה על ידי ועדה מקומית .

21- חניה : יוקצה שטח לחניה בתחום המגרש עפ"י 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- ביוב: תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

24- ניקות: תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת שטח לניקוח כל השטח בתחום התכנית לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח האזורית.

25- כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

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

28- הנחיות סביבתיות:

1- עודפי חפירה ופסולת בנין:
יובטח מקום לפינוי עודפי החפירה ופסולת הבניין באישור המועצה המקומית.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עפר לאתר מוסדר.

2-

א- שפכים וניקוח: איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עמ' דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.
תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי , שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות, ניקוח - מערכת הניקוח 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 אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיבטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכלל 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: תידרש 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 תמ"ס 1993. כל מפעל המחזיק תמ"ס יחולו עליו סעיפי חוק תמ"ס.

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

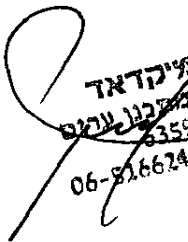
29-תקפות התוכנית:
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

תאריך: 14.1.2001

עידכון: 25.09.01

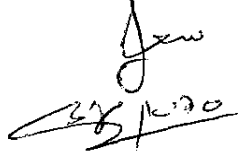
30- חתימות:

עורך התכנית


מרכז תיקודא
ארביטקט ומעצבי ערים
מ.ר. 83595
מטהד - טל: 06-816624

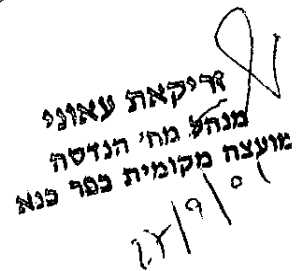
מואזרה אסנד
מנהל מוקד
מנהל מוקד

בעל הקרקע



יחם התכנית




אריקאת עאוני
מנהל מוקד הנדסה
מועצה מקומית כפר כנא
22/9/01