

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0437251

שינוי זכויות והוראות בניה-עילוט

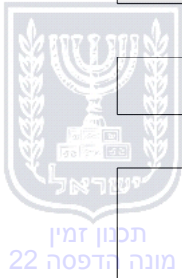
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה זכויות והוראות הבניה לתכנית מס' ג/ 8803 למגרש מס' 112 .
והעלאת גובה המבנה ל- 17 מ' במקום 16.0 מ' המאושר ע"פ התכנית הנ"ל , ותוספת אחוזי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה-עילוט

257-0437251

מספר התכנית

2.030 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
סעיף קטן 9

א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א)
סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** מבוא העמקים

קואורדינאטה X 225250

קואורדינאטה Y 736850

1.5.2 תיאור מקום

איזור תעשיה -עילוט,

בכניסה לאיזור תעשיה אחרי הכיכר שמאלה ל מגרש מס' 112.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עילוט - חלק מתחום הרשות : עילוט

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

איזור תעשיה עילוט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17485	מוסדר	חלק		41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

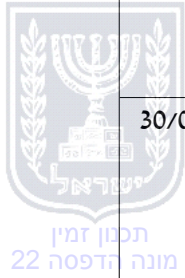
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 8803	שינוי	תכנית זו משנה רק את המוצע בתכנית וכל שאר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	4885	3636	30/05/2000
3/ מע/ מק/ 8803 / 39	כפיפות		6565	3618	19/03/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאפע אבו ראס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שאפע אבו ראס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		07/02/2017	שאפע אבו ראס	28/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/06/2016	שאפע אבו ראס	08/11/2017		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			תמר נצרת טריידנג בע"מ	נצרת עילית	(1)	22			f_jabaly@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת עילית רח' לוטם 22.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תמר נצרת טריידנג בע"מ	נצרת עילית	לוטם (1)	22			f_jabaly@yahoo.com

(1) כתובת: נצרת עילית רח' לוטם 22.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				תמר נצרת טריידנג בע"מ	נצרת עילית	(1)	22			f_jabaly@yahoo.com

(1) כתובת: נצרת עילית רח' לוטם 22.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאפע אבו ראס		א.ר. מהנדסים ואדריכלים- שאפע אבו	עילוט	עילוט (1)		04-6467801	04-6021293	A.R.Eng.Arc@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראסם אברהים	909		נצרת	(2)		04-6452746		rasemib@013 .net.il

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 888.

(2) כתובת: נצרת ע"י המשביר, 708/13.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

העלאת גובה המבנה ל-17.0מ' במקום 16.0מ' המאושר.

תוספת אחוזי בניה.

ניוד זכויות בנייה מעיקרי לשרות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	112

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,030	100
סה"כ	2,030	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,030.14	100
סה"כ	2,030.14	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים איזור תעשיה בלתי מזיקה-מיועד להקמת מבנים לתעשיה או מלאכה קלה.לא תותר מלאכה או תעשיה העלולה להוות מטרד לסביבתה,כמו תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משטחות ומפעלים לטיפול בפסולת. המבנים יתוכננו כפי שיפורט בסעיף הגבלות הבניה. ועפ"י ההנחיות המפורטות בנספח איכות הסביבה. הוצאת היתרי בניה תהיה מותנת באשור המשרד לאיכות הסביבה.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי חזיתות המבנים יחופו באבן ו/או בחומר קשיח אחר- בשלמות, או באופן חלקי בשילוב עם טיח או חומר אחר- בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו. בכל מקרה, החלק המחופה באבן ו/או בחומר קשיח אחר בחזית הקדמית לא יפחת מ- 50% משטחה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי
5	5	4	4	3 (3)	17 (2)	60	40 (1)	100	2030	112	תעשייה	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל תוספת 20% משטח המגרש על פי סעיף 62א(א)16..

(2) הכניסה הקובעת-הקומה התחתונה של המבנה 3.81 - בתוספת 1.5 מ' עבור פיר מעלית..

(3) כולל הכניסה הקובעת-הקומה התחתונה של המבנה 3.81 -..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

כל שאר הוראות תכניות מס' ג/8803 שלא שונו במסגרת תכנית זו ממשיכות לחול על התכנית.

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

לבקשה להתיר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

א- מידע ונתונים כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בכלל זה : שטחי יצור ומתקנים לווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת , כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום תצר המפעל , אחסון סגור , אחסון בשטח פתוח , אזור פריקה וטעינה , שטחי חניה , שטח פרטי פתוח לגינון , מבני שרותים ומינהלה .

ב- חזות ו עיצוב.

ג- שלבי בצוע , לרבות בצוע תשתית .

6.3**עתיקות**

התכנית הנ"ל כפופה לחוק העתיקות .

6.4**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים. תנאי להיתר בנייה הינו הבטחת מקומות חניה לפי התקנות התקפות בעת בקשת ההיתר.

בנוסף לאמור לעל יחוייב מגיש התכנית בנטיעת עצים בשטח מגרש החניה ביחס של עץ אחד על כל 4 מקומות חניה שאינם בחניון בתת קרקעי.

6.5**איכות הסביבה**

מפגע סביבתי :

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האויר הקרקע והמים עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ " מפגע סביבתי " וניעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה .

*תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה . השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה .

פסולת :

א- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצרות ריחות , מפגעי תברואה , מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים .

ב- בתחום אזור התעשייה נקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר .

ג- לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל .

ד- היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל

מיון , איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק איזורי בהתאם

להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב .

רעש :

6.5

איכות הסביבה

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

איכות אויר :

א- אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.

לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

ב- מניעת אבק

במפעלים בהם תומרי גלם, תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכוי, ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכוי, להנחת דעתו של מנהל האתר.

ג- קרינה

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכוי כפי שיפורסם מעת לעת.

ד- אמצעים טכנולוגיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן :

א- ניקוז :

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשיה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב- שפכים :

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

ג- פסולת

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

ד- זיהום אויר

אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון : תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

ה- חומרים רעילים ומסוכנים :

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

ו- רעש

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

ח- איחסון

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

6.6

ביוב

טיב השפכים

6.6

ביוב

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכים מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן. ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הצבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).

מתקני קדם הטיפול יעשו בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית. וכאמור לעי"ל על חשבון חוכרי הקרקע ועל ידיהם .

יש להקפיד על מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים . נוזלים וכוי אל הקרקע . אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום .

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אשפה :

בתחומי המגרש יותקן ע"י חוכר הקרקע ועל חשבונו מיתקן אשפה בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה

6.8

הוראות פיתוח

קירות תמך

הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות קירות תמך ו/או שיפועי קרקע .

6.9

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית.

6.10

שרותי כבאות

בכל מגרש תותקן ע"י חוכר הקרקע ועל חשבונו מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות מכבי אש .

6.11

שילוט וסימון

שילוט בגבול השטח יהיה ע"ג קירות בטון .

במקרים של גדר סבכה בהקיף השטח נדרש לבנות קיר בטון עבור השילוט

6.12

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית -מיידית עם אשורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22