

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0474551

שטח פרטי פתוח ותעשייה באזור תעשייה כברי



מחוז  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר מצב קיים לפיו תחנת תדלוק הקיימת לפי היתר מצויה על קרקע שיעודה שטח פרטי פתוח. בעת מתן ההיתר היה יעודה תעשייה.

התכנית מציעה להחליף קרקע שיעודה תעשייה כמסומן בתשריט ולמקמה במקום השפ"פ עליו מצויה היום תחנת התדלוק, והשפ"פ בשטחו ימוקם במקום אותו השטח בשולי אזור התעשייה כמסומן בתשריט. הכל על פי הוראות סעיף 62 א (א) 1 , 62 א (א) 4 , 62 א (א) 7, לחוק התכנון והבניה איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה ללא שוני בשטח הכולל של השטחים לשטח פרטי פתוח ולשטח לתעשייה, שינוי קו בניין ושינוי גודל מגרש מינימלי.

כך שינתן מענה לצרכים הנובעים מהתכנית. כאמור התכנית איננה פוגעת בשטחים הפתוחים אלא מציעה להחליף את מיקומם על מנת שיהיה ניתן להשתמש בהם כשטחים פתוחים בשונה מן המצב היום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שטח פרטי פתוח ותעשייה באזור תעשייה כברי

**מספר התכנית** 201-0474551

**1.2 שטח התכנית** 2.520 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

**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	חבל אשר
קואורדינאטה X	214442
קואורדינאטה Y	769537

### 1.5.2 תיאור מקום

סמוך וממערב לאזור התעשייה הדרומי כברי.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: כברי

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18367	מוסדר	חלק		3, 15, 30, 32

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 17



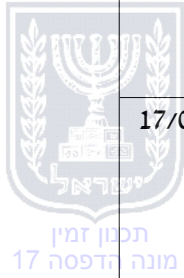
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/05/2001	2698	4986	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9147 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9147
13/06/2006		5539	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חא/ מק/ 2/2005 ממשיכות לחול.	שינוי	חא/ מק/ 2 /2005



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלישע מור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלישע מור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/05/2017	אלישע מור	21/05/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
	אחר			קיבוץ כברי	כברי	(1)		04-9952111	04-9952650	can@cabri.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סמוך וממערב לאזור התעשייה הצפוני.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ כברי	כברי	(1)		04-9952111	04-9952650	can@cabri.org.il

(1) כתובת: סמוך וממערב לאזור התעשייה הצפוני.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				קיבוץ כברי	כברי	(1)		04-9952111	04-9952650	can@cabri.org.il

(1) כתובת: סמוך וממערב לאזור התעשייה הצפוני.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלישע מור	11061784	אלישע מור אדריכלים מתכנני ערים	חיפה	סורוקה משה	26	04-8257776		morelisha@b ezeqint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה שטח פרטי פתוח ותעשייה מבלי לשנות את השטח הכולל של כל ייעוד, שינוי קווי בניין ושינוי גודל מגרש מינימלי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בין ייעודי קרקע (הצרחה) בין תעשייה לשפ"פ לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק. שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62 א (א) 7 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	201
תעשייה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה	101

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני תעשייה	1,260	50
אזור פרטי פתוח	1,260	50
סה"כ	2,520	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	1,260.28	50



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
50	1,260.04	תעשייה
100	2,520.33	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד למשרדים, מחסנים יבשים ולמפעלים בתנאי שאינם מייצרים שפכים תעשייתיים אלא שפכים מוגדר כמפעל יבש המייצר שפכים סניטריים בלבד לא מהווה אישור לכניסת המפעל לאזור תעשייה זה. המשרד לאיכות הסביבה יתייחס לפוטנציאל ההשפעות הסביבתיות בכל מקרה ומקרה ושומר על זכותו למנוע כניסת מפעל שיש בו משום סכנה לאיכות הסביבה. בתחום אזור זה יחול איסור מוחלט על כניסת מפעלים רטובים מלבד שלושת המפעלים הרטובים הקיימים לא ימוקם מבנה תעשייה קרוב יותר מ 50 מ' למבנה מגורים. כבירן, עדירן ריאון.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	היתרי הבניה יינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית
4.2	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחק וספורט, מקלטים וכן שטחים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם, מים, ביוב, חשמל, ותקשורת.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	הפיתוח בשטח זה יהיה על פי תכנית נופית שתוכן על ידי אדריכל נוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
									שרות	עיקרי				
					1	4	5	5		5	500	1260	201	שטח פרטי פתוח
0	0	0	0	1	4	12	40	50	10	40	1260	1260	101	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



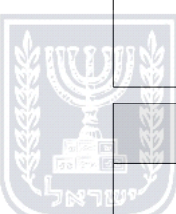
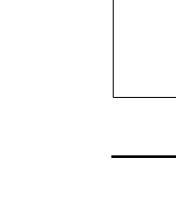



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

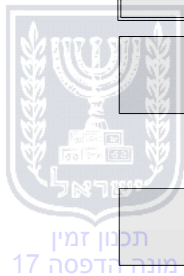
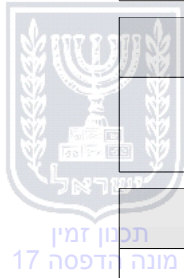


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p><b>6.1 אזורים מיוחדים</b></p> <p>חלק משטחי התכנית כמסומן בתשריט נכלל בתחום אזור מגן ג' של קידוחי מי שתיה. בתחום זה לא תותר הוצאת היתרי בניה אלא בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) התשנ"ה- 1995 וע"פ המלצות דו"ח היבטים סביבתיים שהוטמעו בתכנית זו.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p><b>6.2 הוראות בינוי</b></p> <p>היתרי הבניה יינתנו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>הנחיות סביבתיות יהיו בתיאום עם משרד איכות הסביבה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>1.תותר בניה בקרבת קווי חשמל לעיליים רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מתח נמוך עם תילים חשופים : 2 מטרים</p> <p>מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים : 1.5 מ'</p> <p>מתח גבוה : עד 33 ק"ו 5 מטרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו, מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת תיילי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמת חברת חשמל .</p> <p>3.המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1.מים אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2 ניקוז הבטחת ביצוע ניקוז השטח ע"פ תוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית תהווה תנאי למתן היתר בניה. ניקוז הגגות יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>3.ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור לרשת הביוב של הקבוץ באשור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>4.סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא</p>

<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
<b>6.7</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש ושאר דרישות שירותי כיבוי אש ולשביעות רצונם יהיו תנאי למתן היתר בניה.
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות</p> <p>2. שטח התכנית נמצא באזור רדיוס מגן של קידוח מים, תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות. ככל שהשימוש המוצע בתחום רדיוס המגן אסור עפ"י חוק פקודת בריאות העם ותקנות משרד הבריאות- לא יינתן היתר בניה נוסף.</p> <p>3. במתחם קיימת תחנת תדלוק פנימית, היתר למכלי התחנה ניתן בשנת 1974. לא ניתן יהיה לשנות את דרגתה של תחנה זו ללא מתן אישור משרד הבריאות. יינקטו על ידי היזם כל הצעדים הנדרשים לשביעות רצון משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, על מנת למנוע זיהום מי תהום ע"י תחנת התדלוק הנ"ל.</p>
<b>6.9</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>1 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון.</p> <p>2 הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>
<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.