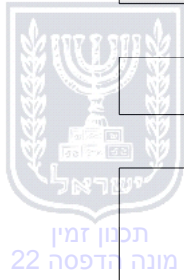


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0482091

שינוי בשימושים המותרים במגרש לתעשייה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
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 מפורטת המהווה שינוי בהוראות תכנית מס' ג/6028, המאפשר בניית משחטה, חלק מחלקה 54-גוש 17510 מגרש 3-



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

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

שם התכנית	מספר התכנית
257-0482091	

שטח התכנית	1.2
2.941 דונם	

סיווג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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

228050 קואורדינאטה X

736600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלק מחלקה 54-גוש 17510 מגרש 3- באזור התעשייה-ריינה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ריינה - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17510	מוסדר	חלק		54

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/11/1994	620	4260	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית ג/6028, ויתר הוראות תוכנית ג/ 6028 ימשיכו לחול.	שינוי	ג/ 6028



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				ראגיב זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ראגיב זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	14/04/2018	ראגיב זועבי	14/04/2018	נספח בינוי	לא
חתכים	מנחה	1: 100	1	14/04/2018	ראגיב זועבי	14/04/2018	חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	24/05/2017	גסאן מזאוי	30/04/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/05/2017	ראגיב זועבי	13/08/2018	מצב מאושר	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	סלים ביטאר		פרטי	ריינה	(1)	1	04-6081599		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריינה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלים ביטאר			ריינה	(1)	1			

(1) כתובת: ריינה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סלים ביטאר			ריינה	(1)	1			

(1) כתובת: ריינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראגיב זועבי	35184	ז.ר.ס אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		ragev_z@017 .net.il
מודד מוסמך	מודד	סוהיל זידאן	508	סוהיל זידאן	ריינה	(1)		04-6565079	04-6556446	zidansrv@01 7.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631	משרד אנג' גסאן מזאוי	נצרת	(2)		04-6566475	04-6566475	Mgassan@za hzv.net.il

(1) כתובת: נצרת ת.ד 50858.

(2) כתובת: ת.ד 8064.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בשימושים המותרים ביעוד של מלאכה ותעשייה, לצורך אפשרות הקמת משחטת עופות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימוש משחטה וחנוט מפעל, במגרש 3, לשימושים המותרים ביעוד למלאכה ותעשייה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה	2,941	100
סה"כ	2,941	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2,941.01	100
סה"כ	2,941.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה****4.1.1****שימושים**

בתי מלאכה למיניהם לרבות בתי מלאכה עם שימוש במכונות, ומפעלים תעשייתיים למעט תעשיות מזיקות כדלקמן:

קבוצה א:

- * מפעלי בלוקים וברזל.
- * מפעלי מרצפות מוזאיקה וליטוש שיש.
- * מפעלי בטון מוכן.

קבוצה ב:

- * מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בניה.
- * אולמי ומבני אחסון.
- * מוסכים לתיקוני רכב.
- * אולמות שמחות ואירועים.
- * משרדים בקומות העליונות.
- * מבנה תעשייה או מלכה קלה.

קבוצה ג:

- * מפעלי מזון ושימורים.
- * משחטה, חנות מפעל.
- * בית בד.

"לא יותר עירוב שימושים מקבוצות השימושים המאושרים במסגרת מגרש אחד. בכל מגרש יותרו שימושים מקבוצת שימושים אחת".

4.1.2**הוראות****א****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

למתן היתר בנייה הינו תכנון החיבור של מוצא הניקוז, כך שלא יהיה לכיוון השטח הפתוח, אלא רק למערכת הניקוז העירונית הקיימת.



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		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
5	5	3	3	3	3	8	50	100	10	40	10	40	2941	1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה

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) מעל מפלס הכניסה

*מפלס הכניסה הוא $+0.00 = 294.20$

* גובה המבנה : 8 מטר.

(2) 3" או 0 מ' בקיר משותף ללא פתחים. ככל שתבוקש בנייה בקו 0 בצד אחד, קו הבניין מצידו השני של המבנה לא יפחת מ-3 מ"מ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<p>א. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.</p> <p>ב. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (קני"מ 1: 100/1: 250) שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן הכניסות אליו והיציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות פתרון ניקוז נגר עילי מיקום הבינוי, פרישת קירות תומכים, מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים. הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג-תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד איגוד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד- תנאי לתחילת עבודות פיתוח ולמתן היתר בנייה במגרש נשוא התכנית הינו סלילת אחת מהדרכים המאושרות עד למגרש. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת כל התשתיות ההכרחיות עד לשטח המגרש.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>קירות תומכים: הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים ובגבולותיהם יהיה באמצעות קיר תומך מבטון מזוין מדורג עם חיפוי לקט אבן טבעית, לקירות תומכים מעל גובה 3 מטר תבוצע נסיגה בעומק 40 ס"מ בתדירות לפי מחצית הגובה הכולל של הקיר, לפי תכנית בינוי והחתכים.</p>
6.3	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכסוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.4	חניה
	<p>"החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת מתן הבקשה להיתר בנייה".</p>
6.5	איכות הסביבה
	<p>1.מיים ושפכים</p> <p>1.1. בעסק יהיו מערכות איסוף וטיפול נפרדות כמפורט להלן:</p>

6.5

איכות הסביבה

- 1.1.1. לשפכים סניטריים
- 1.1.2. לשפכים תעשייתיים ותשטיפים ונגר עילי מזוהם
- 1.1.3. לתמלחות
- 1.1.4. נגר עילי נקי
- 1.2. בעסק יהיו משטחי תפעול אשר יעמדו בדרישות הבאות:
- 1.2.1. אטומים ועמידים בפני חלחול הנוזלים הצפויים להתקזז אליהם.
- 1.2.2. מופרדים משאר שטחי העסק באופן שתימנע הגעתם של שפכים ותשטיפים לסביבה.
- 1.2.3. מנוקזים למערכת האיסוף וטיפול בשפכים.
- 1.2.4. משטחי התפעול יהיו מקורים לפי דרישת נותן האישור.
- 1.3. שפכים סניטריים יסולקו באחת מהדרכים הבאות:
- 1.3.1. למערכת הביוב הציבורית.
- 1.3.2. היה ולא קיימת מערכת ביוב ציבורית ובכפוף מראש בכתב מאת נותן האישור - למיכל איסוף סגור ואטום לחלחול שתכולתו תפונה על ידי מוביל שפכים מורשה לפי כל דין למתקן טיפול בשפכים מאושר לפי כל דין.
- 1.3.3. במקרה של פינוי שפכים סניטריים על ידי מוביל שפכים ישמור בעל העסק קבלות על פינוי וקליטת השפכים במתקן טיפול בשפכים, בשטח העסק לתקופה של שלוש שנים לפחות, ויציגם או ימסרם לנותן האישור, לפי דרישתו.
- 1.4. שפכים תעשייתיים, תשטיפים ונגר עילי מזוהם יטופלו ויסולקו בהתאם לכללי תאגיד ימים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) 2014.
- 1.5. תמלחות בעל העסק יאגור ויאסוף תמלחות במיכל ייעודי, המוצב בתוך מאצרה אטומה בנפח 110% מהמכל. מי גשם שהצטברו במאצרה יבדקו טרם פינויים לקביעת יעד סילוק מתאים המאושר לפי כל דין.
- 1.6. מתקני קדם טיפול לשפכים ותמלחות:
- 1.6.1. המתקנים יהיו מקורים ואטומים לחלחול החומרים המטופלים בהם.
- 1.6.1.2. המתקנים יתוכננו בהתאם לאמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר (BAT) לצורך עמידה בערכים של כללי תאגידי המים והביוב לעיל.
- 2.2. בחלל העבודה תוקם מערכת יניקה באמצעות שאיבה ואיסוף של האוויר מחלל העבודה.
3. תנאי להיתר בניה:
- א. אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. יש להסדיר רשיון עסק במסגרתו ינתנו תנאים תפעוליים.
- תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית לטיפול בשפכי המפעל ותשטיפיו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

6.6

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים



6.6

חשמל

או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת 1 מ'	
שנאי על עמוד 3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.



6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ניקוז: תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת ניקוז כל שטח התוכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי למתן היתר בנייה הינו חיבור למערכת הביוב של היישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.</p>	

6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

6.9	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.10	שרותי כבאות
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה בכתב עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.</p>	

6.11	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של תוכנית זו הינו כ-5 שנים מיום אישורה

