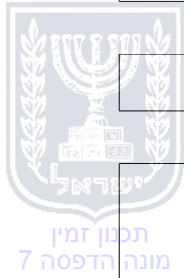


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1172907

הרחבת שטח למתקנים הנדסיים ושינוי בהוראות בנייה - כפר כנא



צפון

מחוז

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 257-1172907
התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 18/12/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/07/2023

להפקיד את התכנית

31/07/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית המאושרת מס' 257-0340950 נקבע מגרש ביעוד מתקנים הנדסיים, אשר אמור לקום בו מכון שאיבה לביו. בעת הכנת התכנון המפורט למתקן, הסתבר כי המגרש המאושר למתקנים ההנדסיים בתכנית המאושרת קטן מהנדרש להקמת המתקן המתוכנן. כמו כן הסתבר כי זכויות הבנייה המאושרות, גובה מבנה מותר וקווי הבניין המאושרים אינם מתאימים לתכנון המפורט של המתקן. תאגיד הביו. פנה לוועדה המקומית בבקשה להכין תכנית להרחבת השטח למתקנים הנדסיים על חשבון שטח לתעשייה קלה ומלאכה. בתכנית 257-0340950 נקבע תחום התכנית כמתחם לאיחוד וחלוקה. מאחר שהכנת התכנית לאיחוד וחלוקה מתעכבת, והמתקן ההנדסי דרוש בדחיפות לתפעול מערכת הביוב היישובית, מוגשת התכנית הנקודתית בהוראות התכנית נקבע כי בעת הכנתה של תכנית לאיחוד וחלוקה למתחם בהתאם לתכנית מאושרת מס' 257-0340950, שבתחומו מצוי שטח התכנית, יש לכלול את שטח התכנית במתחם לאיחוד וחלוקה, ובמצב נכנס בטבלאות האיוון יילקח בחשבון יעוד השטח שהיה תקף לפני אישורה של תכנית מס' 257-0340950. כל זאת על מנת שקידום התכנית הנקודתית לא יפדע באיוון הקנייני של המתחם לאיחוד וחלוקה המאושר בתכנית 257-0340950.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת שטח למתקנים הנדסיים ושינוי בהוראות בנייה-
כפר כנא

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-1172907

מספר התכנית

1.739 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לייר

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

231789

קואורדינאטה Y

740866

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא קרוב לדרך מס' 77 במרכז אזור התעשייה של כפר כנא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כנא - חלק מתחום הרשות: כפר כנא

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור התעשייה כפר כנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17385	מוסדר	חלק		63

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
257-0340950	החלפה		7951	450		09/10/2018



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				יוסף חביב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסף חביב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		07/05/2023	יוסף חביב	08: 28 07/05/2023	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
אדר'	רשות מקומית	רשות מקומית, יוסף חביב	36693	ועדה מקומית מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן	5	04-6468585		yousef@ma vo.co.il

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	יוסף חביב	36693	ועדה מקומית מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן	5	04-6468585		yousef@mav o.co.il
	מודד	תאופיק בקלה	843	תאופיק בקלה	נצרת	(1)	4			rmt_eng@ya hoo.com

(1) כתובת: רח' 5000 נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הסדרת מגרש ביעוד מתקנים הנדסיים לצורך הקמת מכון שאיבה לביוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת שטח למתקנים הנדסיים על שטח לתעשייה קלה ומלאכה.

שינוי הוראות בדבר איחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית מס' 257-0340950.

הגדלת אחוזי בנייה

שינוי בקווי בניין מותרים

הגדלת גובה מבנה מותר

שינוי יעוד מתעשייה קלה ומלאכה לדרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	10
דרך מוצעת	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מתקנים הנדסיים	10

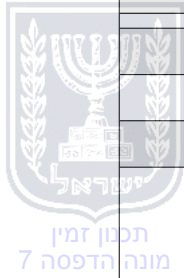
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	1,137	65.38
תעשיה קלה ומלאכה	602	34.62
סה"כ	1,739	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	58.46	3.36
מתקנים הנדסיים	1,680.94	96.64
סה"כ	1,739.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב לרבות כלל המתקנים הטכניים הדרושים לתפעולה השוטף.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם משרד הבריאות.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הוכי רגל, ותשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך.



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
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	1	(3) 9	(2) 39	111	(1) 72	39	1681	10	מתקנים הנדסיים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

גובה המבנה יימדד מרצפת המבנה מעל מפלס הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור שטחי שירות תת קרקעיים.
- (2) התכסית המותרת למבנים תת קרקעיים הינה 72%.
- (3) יותר מבנה תת קרקעי בגובה של 13 מ'..
- (4) קווי בניין תת קרקעיים יהיו 1 מ'..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החנייה תהייה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

השטח הכלול בתכנית זו מהווה חלק ממתחם לאיחוד וחלוקה אשר נקבע בתכנית מאושרת מס' 257-0340950, וייכלל בתכנית לאיחוד וחלוקה עתידית אשר תיערך על פי הוראות התכנית מס' 257-0340950.

בעת הכנת תכנית איחוד וחלוקה למתחם שבתחומו מצוי שטח התכנית, בהתאם לתכנית מס' 257-0340950, יש לכלול את שטח התכנית במתחם לאיחוד וחלוקה, ובמצב נכנס- בטבלאות האיזון, יילקח בחשבון יעוד השטח שהיה תקף לפני אישורה של תכנית מס' 257-0340950. כל זאת, על מנת שקידום התכנית הנקודתית לא יפגע באיזון הקנייני של המתחם לאיחוד וחלוקה המאושר בתכנית מס' 257-0340950.

6.3**חשמל**

חשמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. (מציר הקו / מהתיל הקיצוני)

א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי 6.50 מ' / 5.00 מ'

בשטח פתוח --- / 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :

בשטח בנוי 13.00 מ' / 9.50 מ'

בשטח פתוח

(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') --- / 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- / 35.00 מ'

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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

6.3	חשמל
	לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית 2. תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

6.5	ניהול מי נגר
	יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

6.6	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית - תוך שנה מיום אישורה.