

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0598631

שינוי יעודי קרקע-כפר כנא



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20/08/2018

להפקיד את התכנית
02/04/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו נועדה להשלים מובלעת חקלאית בצפון-מזרח היישוב כפר כנא לתעסוקה, מסחר, מבני ציבור ומגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי יעודי קרקע-כפר כנא

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0598631

1.2 שטח התכנית 225.498 דונם

1.4 סיווג התכנית 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 תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	232258
קואורדינאטה Y	740758

1.5.2 תיאור מקום

בין צפון היישוב כפר כנא לבין כביש מס' 77.

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 אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17384	מוסדר	חלק	12-13, 55, 58, 61, 64, 67, 70, 73, 126	14-15, 18, 114, 124, 131
17385	מוסדר	חלק		13, 15, 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 81-82

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 6
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 37/ ב/ 5 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 37 / ב/ 5
12/02/1981	1088	2692	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1231 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1231
10/07/1975	2009	2125	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1875 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1875
28/09/1979	25	2567	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2768 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2768
01/08/1999	4998	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8588
30/05/2003	2529	5079	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12509 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12509
03/05/2005	2576	5395	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13456 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13456
29/03/2005	2182	5384	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13622 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13622

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 19805	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19805 ממשיכות לחול.	6956	2406	30/12/2014
ג/ 20388	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20388 ממשיכות לחול.	7252	5318	20/04/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד חסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד חסן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	09: 51 04/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/02/2018	12		מנחה	ביוב
כן		10: 20 14/03/2019	מוחמד חסן	14/03/2019	1		מחייב	דברי הסבר בערבית
לא		09: 59 04/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/02/2018	18		מנחה	ניקוז
לא	דוח תנועתי	13: 45 20/03/2019	חביב חדאד	10/11/2018	32		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		09: 40 14/03/2019	פחרי נעאמני	14/03/2019	31		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב	09: 43 04/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/02/2018	2	1: 1250	מנחה	ביוב
לא		09: 50 04/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/02/2018	2	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	דוח תנועתי	13: 41 20/03/2019	חביב חדאד	10/11/2018	2	1: 1000	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		09: 34 14/03/2019	פחרי נעאמני	13/03/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 11 19/03/2019	ג'סאן מזאוי	23/12/2017		1: 1000	מנחה	תנועה
לא		11: 58 20/11/2018	מוחמד חסן	10/12/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6517741	04-6517741	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה מקומית כפר כנא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6517741	04-6517741	

(1) כתובת: מועצה מקומית כפר כנא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

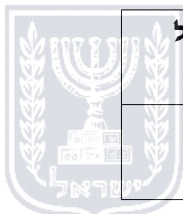
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6517741	04-6517741	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים

(1) כתובת: מועצה מקומית כפר כנא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד	1111	04-6482827		city1.copy@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים וביוב וניקוז	מהנדס	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	(1)		04-6551217	04-6565267	
מהנדס	מודד	אוסמה אליאס	691		נצרת	(2)		04-6452501	04-6562268	u0504650282@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	חביב חדאד	21091		נצרת	(3)		04-6555679	04-6555679	
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(4)		04-6566475	04-6566475	
אגרונום	אגרונום	פחרי נעאמני			נצרת	(5)			04-6460701	

(1) כתובת: נצרת, ביר אלאמיר 11, ת.ד. 9537.

(2) כתובת: נצרת, רח' נמסאווי, ת.ד. 2201.

(3) כתובת: נצרת, 16102, ת.ד. 293.

(4) כתובת: נצרת, מיקוד 16000 ת.ד. 8064.

(5) כתובת: נצרת ת.ד. 2434.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הרחבת אזור תעשייה כפר כנא והקמת רובע מגורים לצידו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מחקלאי לתעשייה, מגורים ומסחר, שצפ"ים ומבני ציבור, ומסחר ומשרדים.
קביעת זכויות והוראות בנייה.
קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 2, 6
תעשייה קלה ומלאכה	100 - 103
מבנים ומוסדות ציבור	800 - 802
שטח ציבורי פתוח	200, 205
דרך מאושרת	300, 302 - 304
דרך מוצעת	403 - 410
מגורים ומסחר	500 - 502
מגורים מסחר ותעסוקה	900
מסחר ותעסוקה	600
מסחר ומשרדים	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	303, 304
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	403 - 406
דרך / מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	100, 101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	300
מבנה להריסה	דרך מוצעת	405, 408
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	302 - 304
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	403 - 410
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	800 - 802
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	500 - 502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומשרדים	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200, 205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה קלה ומלאכה	100, 101, 103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	152,675.78	67.71
דרך מאושרת	35,120	15.57
מבנים ומוסדות ציבור	17,136	7.60
מגורים א'	398	0.18
מסחר ומשרדים	1,610	0.71
מתקנים הנדסיים	503	0.22
שטח ציבורי פתוח	2,269	1.01
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,646	1.62

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.38	12,140	תעשייה קלה ומלאכה
100	225,497.78	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.14	34,132.26	דרך מאושרת
17.88	40,323.47	דרך מוצעת
14.83	33,435.19	מבנים ומוסדות ציבור
0.34	769.33	מגורים ב'
8.06	18,163.9	מגורים ומסחר
6.22	14,020.42	מגורים מסחר ותעסוקה
5.90	13,294.21	מסחר ומשרדים
7.55	17,023.4	מסחר ותעסוקה
4.47	10,090.61	שטח ציבורי פתוח
19.62	44,244.87	תעשייה קלה ומלאכה
100	225,497.67	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. שטח מיועד להקמת מבני מגורים.</p> <p>ב. בנוסף, יותר השימושים הבאים: מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים פרטיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מסחר שכונתי. השימושים הנוספים יאושרו בתנאי של כניסה נפרדת מהמגורים ובתנאי שלא יהוו מפגע סביבתי או תחבורתי.</p> <p>שימושים אלו ישולבו במבנה המגורים, כחלק מסה"כ הזכויות המותרות במגרש והמפורטות בטבלת זכויות.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	תעשיה קלה ומלאכה
4.2.1	שימושים
	<p>באיזור תעשיה קלה ומלאכה מותר להקים השימושים הבאים:</p> <p>א. מפעלי תעשיה ובתי מלאכה.</p> <p>ב. בתי קירור, שטחים ומבנים לאחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית, משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום (עד 15% משטח הבניה המותרים). מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.</p> <p>ג. מכוניים ומעבדות לשירות התעשיה, מוסכים לרכב, שטחים ומתקנים לחניה.</p> <p>ד. מפעל לעיבוד וייצור מזון יתאפשר בתנאי של קבלת אישור עקרוני ממשרד הבריאות בדבר מיקום מפעל המזון ביחס למפעלי תעשיה אחרים.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים לחשמל וטלפון בלבד.</p> <p>ו. חניון משאיות ואוטובוסים ורכבים כבדים.</p>
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בנייה ביעוד זה הינו תיאום הבקשה עם המשרד להגנת הסביבה
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני ציבור ביוזמת המו"מ כפר כנא או גוף ממשלתי אחר לרבות מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך, תרבות וספורט, רווחה וממשל. בנוסף, בתא שטח מס' 800 תותר הפעלת מוסד לבעלי פיגור שכלי הכולל מתקני חוסים, מבני שירות, מחסנים ומטבח, חדר אוכל, מרפאה, מבני תעסוקה, מגורי סגל, מבנה מנהלה, מגרשי חנייה וחצרות משחקים. על אף האמור, בתחום תא שטח מס' 800 החופף ליעוד מגבלות בנייה ופיתוח שלפי תוכנית ג/19805 - לא תותר כל בנייה. תאי שטח מס' 801-802 ישמשו למוסדות ציבור כלל עירוניים כגון בית חולים ומוסדות להשכלה גבוהה, וכן למבני חינוך, רווחה, תרבות וספורט, דת ובריאות כלל ישוביים ו/או אזורים.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 801 הינו ביצוע בדיקה אקוסטית ובדיקת איכות האוויר עבור מבנה הציבור וזאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה. יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים ומעבר תשתיות ומתקני תשתית. תא שטח מס' 200 ישמש למעבר תשתיות ויהווה הפרדה בין הדרכים המוצעות באזור התעסוקה לבין דרך ראשית מס' 77
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	לא יותרו חיבורים כלשהם לדרך 77 לאורך רצועת השצ"פ בתא שטח 200 וגם לא תותר חנייה בתא שטח זה. יותר מעברים תת קרקעיים בתא שטח מס' 200.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	ישמשו למעבר הולכי רגל, כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, מעברים תת קרקעיים, גינון וחניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.6.2	הוראות
4.7	מגורים ומסחר
4.7.1	שימושים
	ישמש למסחר שכונתי בקומת הקרקע, ודירות למגורים בשאר הקומות.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	א. המגורים לא ימוקמו בקומת הקרקע אלא רק בקומה/קומות העליות ותוכנן עבורם כניסה נפרדת מזו של המסחר.
4.8	מגורים מסחר ותעסוקה
4.8.1	שימושים
	ישמש למסחר, מגורים, משרדים, מסעדות, ושירותים אישיים.
4.8.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.8	מגורים מסחר ותעסוקה
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. היתרי בנייה בייעוד זה יכללו תכנון קומות חנייה תת קרקעיות בהיקפים שייגזרו משטחי הבנייה המבוקשים ולפי תקנות החנייה. תנאי למתן טופס 4 בייעוד זה הינו בניית קומות החנייה התת קרקעיות בהתאם להיתר הבנייה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם משרד להגנת הסביבה, ביחס למרחק המגורים משימושי תעשייה שעלולים להוות מטרד.</p> <p>ג. המגורים לא ימוקמו בקומת הקרקע אלא רק בקומה/ קומות העיליות, ותתוכנן עבורם כניסה נפרדת מזו של השימושים התעסוקתיים.</p> <p>ד. בכל מקרה, תחום ההשפעה של העסק לא יחרוג מתחום המגרש.</p>
4.9	מסחר ותעסוקה
4.9.1	שימושים
	<p>יותר השימוש לכל מיני המסחר, שלא יהוו מקור לזיהום, ובקומות העליונות יותר גם השימוש למשרדים למיניהם,</p> <p>ובנוסף יותר מוסדות להשכלה גבוהה, מסעדות, בתי קפה, גני אירועים, אולמות אירועים, חנויות מפעלים ואולמי תצוגה ואולמות אירועים (שטח אותה יחידת שירות כאמור לא יעלה על 200 מ"ר מלבד אולמי אירועים ללא הגבלה), גני אירועים פתוחים.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה לגן אירועים / אולם אירועים יהיה תיאום עם משרד להגנת הסביבה, בנוגע להשפעות הצפויות של גן האירועים על סביבתו וסיכונים אפשריים משימושי התעשייה שממערב לתא השטח.</p> <p>היתרי בנייה בייעוד זה יכללו תכנון קומות חנייה תת קרקעיות בהיקפים שייגזרו משטחי הבנייה המבוקשים ולפי תקנות החנייה. תנאי למתן טופס 4 בייעוד זה הינו בניית קומות החנייה התת קרקעיות בהתאם להיתר הבנייה</p>
4.10	מסחר ומשרדים
4.10.1	שימושים
	<p>יותר השימוש לכל מיני המסחר, שלא יהוו מקור לזיהום, ובקומות העליונות יותר גם השימוש למשרדים למיניהם.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>היתרי בנייה בייעוד זה יכללו תכנון קומות חנייה תת קרקעיות בהיקפים שייגזרו משטחי הבנייה המבוקשים ולפי תקנות החנייה. תנאי למתן טופס 4 בייעוד זה הינו בניית קומות החנייה התת קרקעיות בהתאם להיתר הבנייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	12			40	120		18	102	(1) 1000		,801 ,800 802		מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	(2) 3	14.5	6	5	42	168		60	108	400		6 ,2 ,1		מגורים ב'	
3	3	(5) 3	(4) 11.5	6	109	42	(3) 84		12	72	500		502 - 500	מגורים	מגורים ומסחר	
3	3	(5) 3	(4) 11.5			42	(3) 42		6	36	500		502 - 500	מסחר	מגורים ומסחר	
		3	5	18	6	84	50	350	(6) 150		40	160	1000	900		מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	(9) 3	(8) 5	(7) 18		50	350	(6) 150	40	160	1000		700		מסחר ומשרדים	
		3	5	18		50	350	(6) 150	40	160	1000		600		מסחר ותעסוקה	
4	4	2	12			50	100		20	80	1000		,101 ,100 103		תעשייה קלה ומלאכה	
3	3	3	15			60	110		24	86	800		102		תעשייה קלה ומלאכה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח		שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי		
3	3	802 ,801 ,800		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	6 ,2 ,1		מגורים ב'
3	3	502 - 500	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	502 - 500	מסחר	מגורים ומסחר
		900		מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	700		מסחר ומשרדים
		600		מסחר ותעסוקה
5	5	103 ,101 ,100		תעשייה קלה ומלאכה
5	6	102		תעשייה 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

הערה ברמת הטבלה:

חלקות אחוזים בניה כוללים לפי יעודים:

מגורים מסחר ותעסוקה = 120% עבור מגורים + 40% עבור מסחר + 40% עבור תעסוקה, ועוד 150% עבור חניה תת קרקעית.

מסחר ומשרדים = 120% עבור משרדים + 80% עבור מסחר, ועוד 150% עבור חניה תת קרקעית.

מסחר ותעסוקה = 120% עבור תעסוקה + 80% עבור מסחר, ועוד 150% עבור חניה תת קרקעית.

בייעוד מגורים ב' יותרו שימושים נלווים כמפורט בסעיף 4.1. עם זאת, במקרה זה לא פורטו שטחי בנייה לשימושים הנלווים מאחר ומדובר בשתי רצועות צרות של מגרשים שממילא אינן מהוות מגרש מינימאלי ולא מאפשרות בינוי, וממילא הן יצורפו בעתיד לשטחי המגורים הגובלים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל המגרש המינימאלי לשימושים כלל עירוניים (כגון בית חולים / אוניברסיטה) ייקבע לאור ההנחיות התקפות בנושא הקצאת שטחים לצורכי ציבור ובמסגרת תוכנית בינוי שתואשר בוועדה המקומית..

(2) או 3 מעל קומת עמודים..

(3) סה"כ 126% עבור מגורים ומסחר ביחד.

(4) הגובה מתייחס למגורים ומסחר ביחד.

כולל יציאת גג, או מבנה עם גג רעפים.

(5) 3 קומות מעל הכניסה הקובעת למגורים ומסחר ביחד.

(6) עבור 3 קומות חנייה תת קרקעיות..

(7) הגובה מתייחס למשרדים ומסחר..

(8) למשרדים ומסחר..

(9) קומת חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.2**חנייה**

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

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

כל בנייה ופיתוח לרבות הוצאת היתרי בנייה בתחום הכלול במתחם האיחוד והחלוקה מותנים באישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק. איחוד וחלוקה זה ייערך על בסיס המצב התכנוני התקף ערב הפקדת תוכנית זו ויתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה. זאת, שכן מדובר במהלך תכנוני אחד הנערך ב 2 שלבים ובהתאם לזכויות הקניין התקפות.

בנייה בלתי חוקית שבוצעה בקרקע לא תילקח בחשבון בתחשיב טבלאות האיזון והיחס אליה יהיה כאל קרקע פנויה.

במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה אשר תערך מכוחה של תכנית זו, ייערך "סקר תגובת אתרי" לפי הנחיות הסקר הסיסמי שבתוכנית המתאר הכוללנית של כפר כנא ויתייחס לנושאי ההגברה החריגה ולגלישת המדרונות. ממצאי הסקר שייערך יהוו שיקול בעת קביעת עקרונות האיזון והפרשת השטחים לצורכי ציבור בשטח התוכנית.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחזרו, ובכפוף לכל דין.

6.5**חשמל**

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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה 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 אוירי 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'



חשמל	6.5
<p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים תוכן תכנית ניקוז באישור הרשות הניקוז האזורית. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית לניקוז השטח על ידי רשות הניקוז, שתיערך על פי העקרונות הבאים: אזורים החשודים כבעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום או מי נגר עילי יופנו לקדם טיפול לפני חיבורם למערכת הניקוז האזורית. נגר עילי שאינו מזוהם יופנה לאזורים מגוננים או למערכת הניקוז האזורית. יש להפריד בין שפכים סניטריים לבין שפכים תעשייתיים. שפכים תעשייתיים יטופלו לפני הזרמתם למערכת השפכים האזורית. יש להפנות את מי הנגר העילי מהמגרשים ביעוד תעשייה קלה ומלאכה טיפול קדם וזאת טרם העברתם למערכת הניקוז המתוכננת. מי הנגר משטח הייעודים האחרים יופנו לשטחים מגוננים או למערכת הניקוז המתוכננת וזאת לאור קבלת חו"ד מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>שפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים, נגר עילי נקי ונגר עילי מזוהם.</p> <p>א. בעסק יהיו מערכות איסוף נפרדות</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. 1. לשפכים סניטריים.
 א. 2. לשפכים תעשייתיים, לתשטיפים ולנגר עילי מזהם.
 א. 3. לתמלחות.
 א. 4. לנגר עילי נקי.
 ב. שפכים סניטריים
 ב. 1. שפכים סניטריים יסולקו למערכת הביוב הציבורית.
 ג. שפכים תעשייתיים, תשטיפים ונגר עילי מזהם
 ג. 1. שפכים תעשייתיים, נגר עילי מזהם ותשטיפים יטופלו ויסולקו באופן הבא:
 ג. 1.1. למערכת הביוב הציבורית ישירות או לאחר שעברו טיפול במתקן קדם טיפול.
 ג. 1.1.2. למיכל איסוף שפכים אטום וממנו למיתקן לטיפול בשפכים מחוץ לשטח העסק המאושר על פי כל דין לקליטת סוג השפכים המפונים, בכפוף לאישור מראש בכתב מאת נותן האישור. מיכל איסוף שפכים תת קרקעי יצוייד באמצעים למניעת שפכים לסביבה.
 ג. 1.1.3. לבריכות אידוי או לבריכת אגירה לשפכים בהתאם להוראות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (בריכות אידוי ואגירה), התשנ"ז 1997 בכפוף לקבלת אישור מראש בכתב מהמונה על תקנות אלו.
 ג. 1.1.4. להשקיה בכפוף להיתרי השקיה תקפים שניתנו על פי כל דין.
 ג. 1.1.5. פתרון אחר באישור מראש ובכתב מנותן האישור.
 ג. 2. בהתאם ליעדי סילוק הקולחין והבוצה בהתאם לתרומת העסק לכלל השפכים המגיעים למתקן טיפול בשפכים, או בניסיונות אחרות שימצאו מוצדקות, ידרש בעל העסק, לפי החלטת נותן האישור, לעמוד בערכים שונים עבור הפרמטרים.
 ג. 3. שפכים המכילים דלקים ושמיים.
 ג. 3.1. בעל עסק יתקין מפריד שמן/דלק ממים. נפח מפריד שמן/דלק ממים יהיה על פי הוראות יצרן בהתבסס על ספיקת המים הנוצרת בעסק.
 ג. 3.2. מערכת איסוף לשפכים המכילים דלקים ושמיים תחובר למפריד שמן / דלק מים.
 ג. 3.3. פינוי תכולת מפריד שמן/דלק ממים יעשה למתקן לטיפול ומיחזור ייעודי המורשה על פי כל דין.
 ג. 3.4. פינוי תכולת מפריד שמן/דלק ממים יעשה באמצעות מיכלית ייעודית למטרה זו בלבד המורשת על פי כל דין.
 ד. תמלחות.
 ד. 1. בעל עסק יאגור ויאסוף תמלחות במיכל ייעודי, המוצב בתוך מאצרה אטומה בנפח 110% מהמיכל.
 ד. 2. בעל עסק יפנה את התמלחות שנוצרות כתוצאה מפעילות העסק ולפי האמור בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (איסור הזרמת תמלחת למקורות מים), התשנ"ח 1998 (להלן - "תקנות איסור הזרמת תמלחתי").
 ה. נגר עילי נקי.
 ה. 1. בעל העסק יפעל למניעת זיהום נגר עילי נקי.
 ה. 2. נגר עילי נקי לרבות מגגות המבנים והמרזבים ינוקזו למערכת הניקוז הציבורית, ובהעדר אפשרות להתחברות למערכת ניקוז ציבורית, ינוקזו למערכת הניקוז הטבעית.
 ו. מתקני קדם טיפול בשפכים תעשייתיים ותמלחות.
 ו. 1. המתקנים יתוכננו בהתאם לאמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר (BAT).
 ו. 2. בוצה ממתקן הקדם טיפול תיאסף במיכל איסוף ייעודי ותפונה בהתאם לסוג הבוצה ועל פי הוראות כל דין.



6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

תנאי למתן היתר בניה למבנים (תעשייה, תעסוקה מסחר או שימוש משולב) מכוח התכנית יהיה אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) שאמורות לשרת את הבניה המבוקשת ע"י הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות.

בהיתר בניה לתשתיות הביוב כנ"ל ייכללו כל עבודות הביוב המפורטות, לרבות תחנת שאיבה מקומית לשפכים וצינור סניקה ממנה עד לתחנת השאיבה האזורית.

תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים האמורים לעיל, יהיה השלמת פתרון ביוב עפ"י המפורט בנספח ובכפוף לתיקונים / השלמות שהתבקשו ע"י משרד הבריאות בשלב של מתן היתר בניה לתשתיות כנ"ל. אישור לאכלוס המבנים הנ"ל וכן אישור להפעלת קווי ביוב חדשים יינתן רק לאחר, שתבוצע בדיקת אטימות לקווי הביוב ע"י חברה מוסמכת בתחום, שתוכיח שמערכת הביוב שבוצעה אכן אטומה לחלוטין

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.

פתרון פינוי אשפה בתכנית הוא לאתר " מטמנת טורעאן - קליטה ומחזור פסולת מוצקה", או לאתר אחר המוסדר כדין ששמו יצויין בבקשה להיתר.

5. תכנון תשתיות המים והביוב ייעשו בתיאום עם תאגיד כפרי גליל תחתון ואישור בכתב מהתאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בנייה בשטח בו סומנו עצים בוגרים בנספח העצים הבוגרים לעקירה ו/או העתקה הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות.

6.9

פיקוד העורף

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

6.10

שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום בכתב של הבקשה עם רשות הכבאות ומסירת התיאום לוועדה המקומית, ככל שיידרש על ידה.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצוען בפועל.

בהיתר בניה לתשתיות הביוב כנ"ל ייכללו כל עבודות הביוב המפורטות, לרבות תחנת שאיבה מקומית לשפכים וצינור סניקה ממנה עד לתחנת השאיבה האזורית.

תנאי למתן היתרי בניה יהיה הסדרת הניקוז מתחום התכנית ועד המוצא לנחל יפתחאל לרבות שדרוג מעביר המים הקיים בכביש 77.

תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח-קבלת אישור רשות הניקוז ונחלים קישון לתכניות ביצוע הניקוז.

תנאי למתן היתר בנייה בשטח התוכנית סלילת כביש מס' 1 ברוחבו המלא לפי תכנית ג/ 20388, לרבות ביצוע החיבורים אליו מהתוכנית המוצעת וכן ביצוע מעגלי תנועה.

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.13	מבנים קיימים
	<p>הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>א. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ב. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד קווי בניין והקלות שהוועדה המקומית מונה הדפסה 23 תכנון זמין מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.</p> <p>ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.</p> <p>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p>

6.14	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>

7. ביצוע התכנית

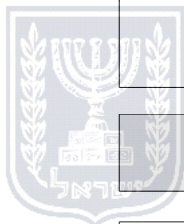
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אשור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה במתחמים הרלוונטים	
2	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5,7 ו 19	
3	אשור תוכניות עבודה לתשתיות ע"י הגורמים המוסמכים, מו"מ כפר כנא והוועדה המקומית,	
4	הוצאת היתרי בניה לפי החלוקה המאושרת	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות
5	היתר בנייה לאחר מימוש 70% מהיקף הבניה המאושרת בתכנית	פיתוח כמות שצ"פים נדרשים לגודל האוכלוסיה המשתמשת. ביצוע מבני הציבור הנדרשים לאחר התייעצות בין הרשות המקומית לוועדה המקומית, בדבר הצורך והיקף שטחי הקרקע ושטחי הבנייה הנדרשים.
6	טופס 4	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש.
		- ביצוע תשתיות מים, חשמל, ביוב וניקוז כולל פתרון קצה.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		- בניית קירות בגבולות המגרש , - התחברות לתשתיות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דברי הסבר לתוכנית

תרגום לשפה הערבית
TRANSLATION

تهدف هذه الخارطة إلى استكمال الحبيب الزراعي في الشمال الشرقي من قرية كفر كنا للتوظيف والتجارة والمباني العامة والمباني السكنية .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.