

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0343269

שינוי בהוראות בניה בכפר כנא

צפון

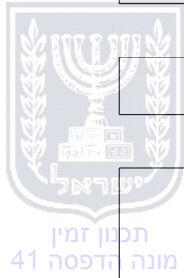
מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה להקל את מגבלת שטח הבנייה לשירותים עסקיים בתחום אז"ת כפר כנא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות בניה בכפר כנא
ומספר התכנית		

מספר התכנית	257-0343269
-------------	-------------

שטח התכנית	5.514 דונם
------------	------------

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

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 231724

קואורדינאטה Y 740275

באזור התעשייה בכפר כנא.

1.5.2 תיאור מקום**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

באזור התעשייה בכפר כנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17385	מוסדר	חלק		26

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 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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/ 8588	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	4790	4998	01/08/1999
גנ/ 17894	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 17894 ממשיכות לחול.	6073	2415	24/03/2010



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				מוחמד בסול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד בסול		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 250	1	20/03/2018	גסאן מזאוי	20/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/07/2018	מוחמד בסול	05/07/2018		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
	אחר	מוסד רינאווי בע"מ		מוסד רינאווי בע"מ	כפר כנא	(1)		04-6519980	04-6519983	wiam@rinawe.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2300.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסד רינאווי בע"מ		מוסד רינאווי בע"מ	כפר כנא	(1)		04-6519980	04-6519983	wiam@rinawe.com

(1) כתובת: ת.ד. 2300.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	
חוכר		מוסד רינאווי בע"מ		מוסד רינאווי בע"מ	כפר כנא	(1)		04-6519980	04-6519983	wiam@rinawe.com

(1) כתובת: ת.ד. 2300.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוחמד בסול	109953	משרד אדר' בסול מוחמד	ריינה	ריינה (1)		04-6082722	04-6082722	bssol-mohammad@hotmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		04-6566475	04-6566475	mgassan@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(3)		04-6453206	04-6453206	kamal576@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 965.

(2) כתובת: ת.ד. 8064.

(3) כתובת: ת.ד. 439.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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 בהוראות ובזכויות הבנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי הבניין .

הגדלת מספר הקומות המותרות במבנה.

הגדלת גובה המבנה.

הגדלת השטח המותר לשרותים עסקיים .

תכנון זמין
מונה הדפסה 41**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
תעשייה קלה ומלאכה	1

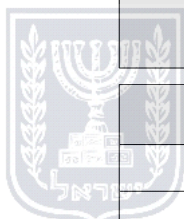
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	תעשייה קלה ומלאכה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,080.9	19.59
תעשייה קלה ומלאכה	4,438	80.42
סה"כ	5,518.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,084.6	19.65
תעשייה קלה ומלאכה	4,434.4	80.35

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,519	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

תעשיה קלה ומלאכה

4.1.1

שימושים

בתי מלאכה ומפעלי יצור, תחזוקה שרות ואחסנה כגון מוסכים, אבן ושיש, מסגריות, נגריות, בתי מלאכה, בתי בר, בלוקים ומפעלי תעשיה ואריזה קטנים שאינם עוסקים בחומרים מסוכנים או רעילים או מטרידים, כמו כן יותר להקים שרותים עסקיים כגון: קיוסקים, מסעדות, מזנונים, משרדים, חנויות מפעלים ואולמי תצוגה ואולמות חתונה.

חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו ויצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני מזג האוויר.

היתרי הבניה שיוצאו בשטח זה יכללו פתרונות בנושאים הבאים:

ניקוז, המידה המירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ למגרש והשיעורים המירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, יקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעמדו בתקנים הנדרשים עפ"י החוק, פתרונות לנושא הבינוי המקובלים ע"י משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

אישור והיתר לבתי בד מותנים בטיפול קדם בביוב ומערכת ביוב מרכזית.

4.1.2

הוראות

סביבה ונוף

א

א- לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטות זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.

ב- מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

ג- איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשיות המקומיות (הזרמת שפכי תעשיה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות, יהיה על המפעל לטפל בשפכים עפ"י דרישות המשרדים.

ד- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים ליצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית. תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.

ה- פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.

ו- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ז- יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוז גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%), עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י שרות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה..

ח- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן:

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה ובהתאם עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.

הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור

4.1

תעשיה קלה ומלאכה

גימור המבנים , גינן קירות
 תומכים גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
 לא תינתן תעודת גמר ואישור לחבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות
 המאושרות הנ"ל.

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינן וחנייה.

4.2.2

הוראות

א

תנועה

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 41



תכנון זמין
 מונה הדפסה 41



תכנון זמין
 מונה הדפסה 41

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)						
			מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעשייה קלה ומלאכה	1	500 (1)	80%	20%	100	50	13 (2)	2	1	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	

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:

ניתן לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא חריגה מזכויות הבניה בטבלה זו.

שטח יחידת השירות לשירותים העסקיים המפורטים בסעיף 4.1.1 בתוכנית זו לא יעלה על 850 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר.

(2) הכניסה הקובעת בהתאם למפלס הבניין מצד הכניסה למתחם.

(3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט. קו בנין תחת הינו קו בנין למבנה עזר בלבד בקומת קרקע. קו בנין הינו קו בנין למבנה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 500 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', לאשור ועדה המקומית.
6.2	עתיקות	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 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.
6.3	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הבקשה להיתר.
6.4	הפקעות ו/או רישום	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו, ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין.
6.5	חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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. מהתיל הקיצוני - מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' - 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' - 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:



6.5	חשמל
	בשטח בנוי 5.00 מ' - 6.50 מ' בשטח פתוח 8.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 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' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית
6.7	ניהול מי נגר
	מי נגר עילי יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413.
6.9	פסולת בניין
	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.

6.10

שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית מיידית מיום אישורה.

