

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים**

**תחום שיפוט מוניציפלי- כפר כנא**

**תכנית מפורטת מס' ג/13826 (תקנון)**

קביעת הוראות וזכויות בניה במתחם בייעוד תחנת תדלוק מדרגה א'

המהווה שינוי לתכנית ג' /8588

<p>המקום : ישוב כפר כנא – אזור היציאה לכיוון נצרת בחלקו הדרומי של הכפר .</p>	<p>השטח הכלול בתכנית : גוש : חלקות : חלקי חלקות</p>
	<p>17394 1,2,3,4,5,6,8,9,31,32 37,33 (חלקת דרך)</p>
<p>שטח התוכנית : 12.35 מ"ר .</p>	
<p>בעלי הקרקע : חשיכון ראסם ת.ז. 020621371 , כפר כנא רחוב ראשי , טל: 04-4701619 . חשיכון גנית ת.ז. 035193044 , כפר כנא רחוב ראשי , טל: 04-4701619 . ואחרים .</p>	
<p>יזום התוכנית : אופק אמיתי השקעות בע"מ ח.פ. 513334789 , ת.ד. 873 כפר כנא 16930 , טל: 04-6517770 .</p>	
<p>מגיש התוכנית : "אופק-אמיתי השקעות בע"מ ח.פ. 513334789 , ת.ד. 873 כפר כנא 16930 , טל: 04-6517770 .</p>	
<p>עורך התכנית : הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר רשיון 32837 , כתובת : רחוב הרב לוי'ן 12 – עפולה טלפקס: 04-6597457 .</p>	

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
**אישור תכנית מס' 13826**  
 הועדה המהווית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 22.11.04 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל להגנת יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13826  
 מורסמה בילקוט המוסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים

### תחום שיפוט מוניציפלי- כפר כנא

### תכנית מפורטת מס' ג/13826 (תקנון)

קביעת הוראות וזכויות בניה במתחם בייעוד תחנת תדלוק מדרגה א'

המהווה שינוי לתכנית ג/8588

### פרק 01 : זיהוי וסיווג התכנית .

#### 1.1 שם התוכנית :

תכנית מס' ג/13826 "תדלוק - כנא" המהווה שינוי לתכנית ג/8588 מטרה עיקרית ומקום : קביעת זכויות והוראות בניה במתחם בייעוד תחנת תדלוק מדרגה א' . ביציאה מכפר כנא לכיוון נצרת.

#### 1.2 מקום התכנית : ישוב כפר כנא - אזור היציאה לכיוון נצרת בחלקו הדרומי של הכפר .

נ.צ. מרכזי	מזרח: 738/450	צפון: 231/600
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17394		1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 31, 32, 33 (חלקת דרך) 37

#### 1.3 שטח התכנית :

כ- 12.35 דונם (נמדד מקובץ מיפוי ממוחשב).

#### 1.4 בעלי עניין :

**בעלי הקרקע :** חשיכון ראסם ת.ז. 020621371 , כפר כנא רחוב ראשי , טל: 4701619-04 .  
 חשיכון גנית ת.ז. 035193044 , כפר כנא רחוב ראשי , טל: 4701619-04 .  
 ואחרים .

**יזם התכנית :** אופק אמיתי השקעות בע"מ ח.פ. 513334789 ,

ת.ד. 873 כפר כנא 16930 , טל: 6517770-04 .

**מגיש התכנית :** אופק אמיתי השקעות בע"מ ח.פ. 513334789 ,

ת.ד. 873 כפר כנא 16930 , טל: 6517770-04 .

**עורך התכנית :** הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר רשיון 32837

כתובת - רחוב הרב לוי 12 - עפולה טלפקס: 6597457-04 .

#### 1.5 יחס לתוכניות אחרות :

תכנית מתאר מקומית : התכנית מהווה מפורטת ושינוי לתכנית המתאר ג/8588 המאושרת , התכנית כפופה לכל הוראותיה של תמ"א 18 .  
 בכל מקרה של סתירה - תהינה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת. מלבד תמ"א 18 .

**1.6 מסמכי התכנית :**

- א. תקנון בן 7 דפי הוראות בכתב – מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 מסמך מחייב .
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:200 מחייב מבחינת מיקום אי המשאבות , צינורות האיזורור ושטח המבנים ומנחה בשאר הנושאים .
- ד. נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:200 מסמך מחייב .

**1.7 תאריך הכנת התכנית :**

שלב	תאריך
תכנית ראשונה לדיון	19 בינואר 2003
תקון על פי דרישות משרד התחבורה	7 באפריל 2004
תיקון על פי דרישת לשכת התכנון	2 ביולי 2004
תיקון על פי דרישת לשכת התכנון	12 בדצמבר 2004

**1.8 הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה .

**1.9 באור סימני התשריט :**

סימון בתשריט	באור
קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
קו שחור משונן	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק בתוך עיגול ירוק	גבול חלקה ומספרה
כתום	אזור מגורים
כתום / אפור באלכסון לסירוגין	אזור מגורים ומסחר
אפור מותחם בקו ורוד עבה רציף	תחנת תדלוק מדרגה א'
ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
ירוק בהיר / ירוק כהה באלכסון לסירוגין	דרך להולכי רגל
חום	דרך קיימת
אדום	דרך מוצעת
עיגולים אדומים עבים מקוטעים	רדיוס איסור בניה למגורים
ספרה שחורה כרבע העליון של העגול	מספר דרך
ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העגול	קו בניין
ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך

**1.10 טבלת שטחים :**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעודי קרקע
אחוזים	השטח בדונם	אחוזים	השטח בדונם	
77.25%	כ- 9.54	77.25%	כ- 9.54	דרך קיימת או מאושרת
21.70%	כ- 2.68	22.43%	כ- 2.77	תחנת תדלוק מדרגה א'
-----	-----	0.32%	כ- 0.04	שטח ציבורי פתוח
1.06%	כ- 0.131	-----	-----	דרך מוצעת
100.00%	כ- 12.35	100.00%	כ- 12.35	סה"כ

**פרק 02 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרת התכנית :**

קביעת הבינוי וזכויות הבניה לתחנת תדלוק מדרגה א' בשטח המיועד לשרותי דרך על פי תכנית המתאר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית :**

קביעת הבינוי וזכויות הבניה לתחנת תדלוק מדרגה א' בשטח המיועד לשרותי דרך על פי תכנית המתאר.

לבנית תחנת דלק מסוג א' .

קביעת הוראות והנחיות לפיתוח והוצאת היתרים.

הסדרת דרך שירות בתנאי דרך 754 .

**נתונים כמותיים עיקריים :**

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
תחנת תדלוק מדרגה א'	70 מ"ר מבנה משרדים ושרות
	425 מ"ר גג מעל איי משאבות

**פרק 03 : הוראות התכנית**

**3.1 רשימת התכליות והשימושים :**

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים

המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

**תחנת תדלוק מדרגה א'** – שטח המיועד להקמת תחנת תדלוק מסוג א' . המבנה יכלול מבנה משרדים בית אוכל , מחסן וגג מעל איי משאבות . הכל בכפוף לתמ"א 18 .

דרך - שטח מיועד להתנווית דרכים , גינון מעבר תשתיות תיעול והתקנת סככות המתנה לתחבורה ציבורית .

רדיוס איסור בניה למגורים – בתוך הרדיוסים המסומנים בתשריט תאסר בניה למגורים .

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' מבנים למגרש	גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי						קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		סה"כ	(תכסית) לכסוי הקרקע	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה A	קדמי מערבי	קדמי מזרחי	צדדי		
1+גג משאבות	במטרים	E		D	C	B	A					
	3.50 למבנה ו 7.0 לגג המשאבות	495 מ"ר	495 כולל גג משאבות	0	70 מ"ר 425+ לגג המשאבות ת סה"כ 495 מ"ר	0	70 מ"ר + 425 לגג המשאבות סה"כ 495 מ"ר	4*	5*	5	2680	תחנת תדלוק מדרגה א'

המגרש בעל שתי חזיתות לכביש עליון ותחתון.

\* הגובה ימדד ביחס למפלס כניסה עליון.

מבנה התחנה כולל את מבנה משרדים והמזנון וחללי השרות בשטח של 70 מ"ר וגג מעל איי המשאבות בשטח של 425 מ"ר.

**3.3 הוראות נוספות****א. הוראות והנחיות נוספות :**

1. הוראות ארכיטקטוניות - מבנה התחנה יבנה על תכניות הבינוי והפיתוח המצורפות, המבנה יחופה באבן טבעית - גג איי המשאבות יבוצע מפלדה וכיסוי פח צבעוני.

**ב. תשתיות :****1. אספקת מים :**

אספקת המים תהיה מהרשת המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

המקומית.

**2. ניקוז :**

תנאי לקבלת היתר בניה, אבטחת ניקוז השטח באישור רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית

**3. ביוב :**

תנאי לקבלת היתר בנייה, פתרון ביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. תנאים למתן היתר בניה :**

- א. היתר בניה לבניינים יינתנו אך ורק לאחר ביצוע כל תנאי הרישוי על פי החלטות וועדת בנין ערים.
- ב. ביצוע וסלילה בפועל של דרך השרות במלואה בהתאם לנספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התכנית אישור משרד איכות הסביבה.
- ג. היתר בניה-תכלול מתן פתרון לשפכים, אספקת מי שתיה, אמצעים לאיטום התחנה ומתקנים למניעת זיהום מי תהום בהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרור על ידי מע"צ ומשרד התחבורה וכן אישור תכנית גיאומטרית (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מע"צ (על פי נספח התנועה של תוכנית זו).

1. תנאי לאיכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי התוכנית המאושרת על ידי מע"צ ומשרד התחבורה ועל פי התוכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה על ידי מע"צ, כפי שנדרש בסעיף הקודם בפיקוח מע"צ מחוז הצפון.

2. סעיף שיפוי- הזמים ו/או בעלי הזכויות בתכנית זו ישפו את מע"צ כנגד תביעות ונזקים שייגרמו בעת ובעקבות ביצוע הקמת פרויקט זה. נוסח כתב השיפוי יקבע בהסכם שיערך בין מע"צ לבין הנ"ל טרם חתימת מע"צ על תכנית להסדרי תנועה בזמן הביצוע, כפי שנדרש בסעיף לעיל וחתימתו תהווה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ"

**5. אישור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :**

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט/ או הקרוב ביותר של המבנה .

2.0 מ'	* ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים
1.5 מ'	* ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים
5 מ'	* בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מ'	* בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
25 מ'	* בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מ')

**הערה :** במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:

\* 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

\* 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

\* 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

**5. אשפה :**

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית .

לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחיבות היום לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

**ג. הוראות כלליות :**

**1. חלוקה :**

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר כחוק .

**2. הפקעות :**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190, בפרק ח'

וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י גהלי מנהל מקרקעי ישראל .

**3. תנאים לביצוע התכנית :**

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

**4. היטל השבחה :**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה .

**5. חניה :**

החניה תבוצע בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

**6. הוראות הג"א :**

לא יוצא היתר בנייה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**7. כיבוי אש :**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

**פרק 04 : מימוש התכנית**

4.1 **שלבי ביצוע :** בשני שלבים:

שלב א' - ביצוע דרך השרות.

שלב ב' - ביצוע התחנה.

4.2 **תקופת התכנית :**

אם לא יתחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע חוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 05 : חתימות**

בעלי הקרקע	יוזם התכנית	עורך תכנית	המועד	תאריך מדידה
------------	-------------	------------	-------	-------------

30.08.04

הרצל פאנל תכנית  
עורך תכנית  
ד"ר רובי לוי 22 עמולה  
טלפקס 08-5592457  
32837

אופק אמיתי השקעות בע"מ  
מס' חברה 513334789

אוריאל רובי

ג'ורג' קאזק

בשיר עבד אריזק  
מהנדס אזרחי מודד מוסמך  
שענו 554 02 ראשון 4178  
יארד

טלפקס