

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0740787

שינוי ייעוד מאיזור תעשייה לחניון ציבורי



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/03/2020

להפקיד את התכנית

22/10/2020

תאריך 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

התכנית בחלקו הצפוני מערבי של היישוב כפר כנא דרומה לכביש 77, באה כדי לשנות ייעוד שטח של איזור תעשייה ושטח ציבורי פתוח לשטח חניון ציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד מאיזור תעשייה לחניון ציבורי	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
257-0740787	מספר התכנית	
18.903 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	231400
קואורדינאטה Y	740275

1.5.2 תיאור מקום

התכנית בחלקו הצפוני מערבי של היישוב כפר כנא, דרומה לכביש 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17385	מוסדר	חלק		31

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



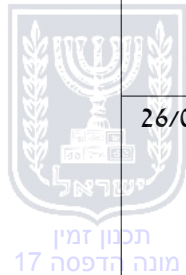
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/2003	3912	5213	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11414 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11414

הערה לטבלה:

תכנית חופפת 8/ מע/ מק/ 8588 / 52 סוג יחס: ללא שינוי תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8/ מע/ מק/ 8588 / 52 .



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראגיב זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראגיב זועבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 03 17/09/2020	ראגיב זועבי	17/09/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	חתכים לבינוי	11: 43 18/09/2020	ראגיב זועבי	17/09/2020	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח חניה ותנועה	10: 17 20/08/2020	גסאן מזאוי	11/08/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 57 18/09/2020	ראגיב זועבי	18/09/2020	1	1: 250	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	04-6355195	igabrieli@kana-muni.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 667.

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	04-6355195	igabrieli@kana-muni.com

(1) כתובת: ת.ד 667.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6421556	

(1) כתובת: קרית הממשלה נצרת עלית.

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	ראגיב זועבי		ז.ר.ם אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		ragev_z@017.net.il
מודד	מודד	מתעב אסמעיל	1202	0	נצרת	(1)				meteeb1202@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(1)			04-6566475	mgassan@gmail.com

(1) כתובת : נצרת.



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 17



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

התכנית משנה ייעוד של שטח ציבורי פתוח ושטח איזור תעשייה לשטח חניון ציבורי לרכב כבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח ושטח איזור תעשייה לחניון ציבורי לרכב כבד.
2. שינוי בזכויות בנייה.
3. קביעת שימושים מותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102 - 100
חניון	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,468	44.80
שטח ציבורי פתוח	2,549	13.49
תעשייה	7,885.91	41.72
סה"כ	18,902.91	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,467	44.79
חניון	10,435.93	55.21
סה"כ	18,902.93	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, שבילים ומדרכות למעבר הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות וגינון, מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב, ומעבר קווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן, סככות צל, תחנות אוטובוס ותחנות היסעים.
4.1.2	הוראות
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	1. חניה עבור משאיות ורכב כבד. 2. ביתן שומר, משרדים, שירותים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית חייץ אקוסטי, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. לא תותר בניית תחנת תדלוק בשטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	3	1	6					50 (1)	10436	1	חניון

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) * ביתן שומר, משרדים, שירותים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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-תנאים להוצאת היתר בנייה נידרשת סלילתה של דרך הגישה לחניון עד להתחברותה למערכת דרכים קיימת כפי שמופיע בנספח התנועה .</p> <p>ו-לא תותר הקמת תחנת תידלוק בחניון עפ"י סעיף מס' 8' בהוראות תמא/18/4 אלא באישור תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.</p> <p>****</p> <p>יש לכלול בתכנית בינוי זו גם תכנון של נטיעות וגינות בחניון, בהתאם לסעיף הקודם.</p> <p>יש לכלול בתכנית בינוי רצועת גינות ברוחב מינמאלי של 2 מ' למרגלות קיר התמך. יש לחייב ביצוע של רצועת גינות זו כחלק מביצוע החניון.</p> <p>תכנית נטיעות ושתילה תיערך על ידי אדריכל נוף ותתואם עם הרשות המקומית.</p> <p>יש להציג בתכנית הבינוי גידור, ככל שיש בו צורך. יש לכלול הוראות לאופי הגידור שיותר.</p> <p>***תנאים להוצאת היתר בנייה נדרשת סלילתה של דרך הגישה לחניון עד להתחברותה למערכת דרכים קיימת כפי שמופיע בנספח התנועה.</p> <p>***קירות תמך וגידור: קירות תמך יבוצעו בהתאם לגבהים המתוכננים ע"פ אישור תכנית בינוי שתוגש לוועדה.</p> <p>קירות תומכים מעל 4 מ' יבנו באופן מדורג עם נסיגה מינימאלית של 1.5 מ' לצורך נטיעות גינות. גדר היקפית מעל המפלס המתוכנן תהיה גדרות פלדה או חומר קל אחר, עד גובה 2 מ' מראש קיר התומך או גדר.</p> <p>חיפוי קירות חוץ יהיה מאבן או דמוי אבן .</p>	
6.2	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 .</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989,</p> <p>ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>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>	





6.3	איכות הסביבה
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	



6.4	חשמל													
<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="510 1489 1257 1825"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> </table> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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</p>	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'
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'													



6.4

חשמל

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 עבודות 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)

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ניקוז:
תנאי תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
מי הנגר העילי יוזרמו למערכת הניקוז של אזור התעשייה וזאת בהתאם למדיניות מים באזורי תעשייה.
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.
** תנאי לקבלת היתר בניה שאישור ההתחברות לרשת המים והביוב העירונית יהיה באישור בכתב של מהנדס תאגיד כפרי גליל תחתון.
** הקירות התומכים במגרשים על חשבון היזם.

6.6

שרותי כבאות

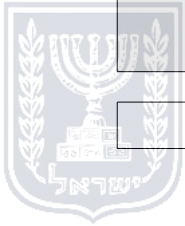
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17