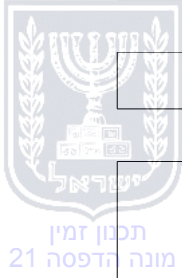


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0757740

שינוי בהוראות בניה - כפר כנא



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נשוא בדיון הוגשה ע"י המועצה המקומית ופרטיים.
מטרתה הסדרת תוואי דרך והתחשבות במבנים קיימים והתבסס על כביש הסלול בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות בניה - כפר כנא

מספר התכנית 257-0757740

1.2 שטח התכנית 2.434 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
232716	קואורדינאטה X	
738557	קואורדינאטה Y	
	דרום כפר 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 דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17396	מוסדר	חלק		12-13, 15, 104

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/09/2017	9219	7581	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0335158 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0335158
01/08/1999	4998	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8588



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חמדאן אמארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חמדאן אמארה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 02 03/12/2019	חמדאן אמארה	03/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 21

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 ואחרים	כפר כנא	(1)		04-8847600	04-6516251	kfarcana@gmail.com
	פרטי	מוחמד עואודה			כפר כנא	(2)		04-6898101	04-6898103	tapozim.arc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא - מיקוד: 16930.

(2) כתובת: כפר כנא - מיקוד 16930.

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 ואחרים	כפר כנא	(1)		04-8847600	04-6516251	kfarcana@gmail.com
פרטי	מוחמד עואודה			כפר כנא	(2)		04-6898101	04-6898103	tapozim.arc@gmail.com

(1) כתובת: כפר כנא - מיקוד: 16930.

(2) כתובת: כפר כנא - מיקוד 16930.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלותה של הרשות המקומית, שטח התכנית מצוי בבעלותם של פרטיים אחרים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חמדאן אמארה	42679	תפוזים אדריכלים מהנדסים ויועצים	נוף הגליל	(1)	1	04-6898101	04-6898103	tapozim.arc@gmail.com
	מודד	אוסאמה אליאס	691	1	נצרת	(2)		04-6452501	04-6562268	u0504650282@gmail.com

(1) כתובת: נצרת עילית רח' עצמון 16.

(2) כתובת: נצרת ת.ד. 2201 רח' נמסאוי 48.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת גודל מגרש מינימלי
- הארכת דרך גישה על חשבון שביל
- התרת הקמת שני מבנים במגרש מינימלי של 5 מטר ביניהם
- התווית כביש



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100 - 102
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	301, 300
דרך משולבת	302
שביל	600

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	42.78	1.76
מגורים א'	1,767.64	72.62
שביל להולכי רגל	623.8	25.63
סה"כ	2,434.22	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	39.46	1.62
דרך מוצעת	540.71	22.21
דרך משולבת	120.32	4.94
מגורים ב'	1,540.78	63.30
שביל	192.95	7.93
סה"כ	2,434.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים</p> <p>2. מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:</p> <p>א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים.</p> <p>ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחדית עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>המרחקים בין המבנים באותו מגרש בתא שטח 101:</p> <p>תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש אחד (בתא שטח 101) ובלבד שישמר על מרחק מינימלי של 5 מטר לפחות בין קירותיהם החיצוניים עם פתחים, או 3 מטר כשאחד המבנים ללא פתחים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ולמעבר תשתיות
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך, למעט מתקני דרך
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ולמעבר תשתיות
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך, למעט מתקני דרך
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ולמעבר תשתיות
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך, למעט מתקני דרך
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות

שביל	4.5
הוראות	4.5.2
זרכים	א
אסורה כל בניה בתחום השביל, למעט מתקני שביל	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
(5) 3		(3) 14.5	10	42	(2)	(2)	24%	144%	(1)	102,100	מגורים ב'
(5) 3		(3) 14.5	10	42	(2)	(2)	24%	144%	350	101	מגורים ב'

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) תא שטח מס' 100 ו 102 יאוחד עם מגרש גובל בתשריט/ תכנית איחוד וחלוקה עד להשלמתן לשטח מזערי 400 מ"ר לפי מגורים א' בתכנית ג/8588.
- (2) בסמכות הועדה המקומית לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובלבד ואין שינוי בסך כל זכויות הבניה..
- (3) 12 מ' + 2.50 מ' לעלייה לגג או 14.50 מ' לבית עם גג רעפים..
- (4) 4 ללא עמודים, 3 קומות מעל עמודים..
- (5) או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן. קו בנין עבור בניינים קיימים ראה סעיף מבנים קיימים לפרק 6..



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/ תשריט חלוקה כחוק.

6.4**חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא ינתן 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 הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

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

* 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' מקווי חשמל תת קרקעיים

<p align="center">חשמל</p>	6.4
<p>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).</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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p align="center">ביוב</p>	6.5
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p align="center">ניקוז</p>	6.6
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	6.7
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	6.8
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	6.9
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	6.10
<p>הועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים קיימים המופיעים 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 בתוכנית (מלבד הקלות שהוועדה המקומית מוסמכת לתת לפי כל דין).</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 תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	6.11
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

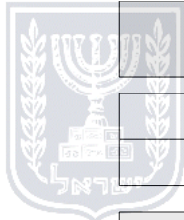
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21