

2000374817-1

תכנית מס': 257-0349068 - שם התכנית: ג/ 22559 - שינוי בתוואי דרך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מינהל התכנון
המחוזית - 12
תכנית מס' 257-0349068
ג/ 22559 - שינוי בתוואי דרך

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית מפורטת תכנית מפורטת

אישורים

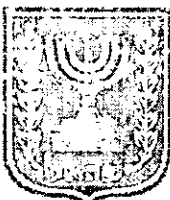


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מינהל התכנון / מחוז עמק
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 257-0349068
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליט
ביום 19/12/16 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא תקבלה תאמת אישור שר
☐ התכנית תקבלה תאמת אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

257 - 034 9068

הודעה על אישור תכנית מס' - - -
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' - - -
מיום - - -



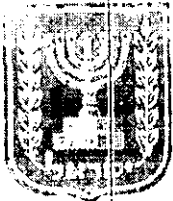
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מסדירה את הבנייה הקיימת בשטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/ 22559 - שינוי בתוואי דרך

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

257-0349068

מספר התכנית

0.750 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינטה X 232200

קואורדינטה Y 738365

1.5.2 תיאור מקום דרום מזרח הכפר

1.5.3 השויות 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 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17393	מוסדר	חלק		76
17396	מוסדר	חלק		104

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



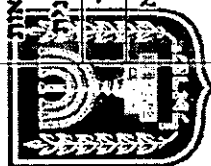
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

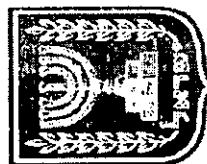
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				עבד אלחפזי אבוליל			בהוראות
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עבד אלחפזי אבוליל		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/06/2016	עבד אלחפזי אבוליל	30/12/2016		לא



תמונת ימין
מונה הדפסה 9

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

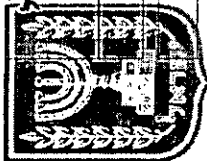


תכנון ימין
מונה הדפסה 9

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
	פרטי	נאסר אמארה			כפר כנא	(1)		04-6466815		



תכנון זמין
מנה הדפסה 9

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא 16930
ת.ד 1301.

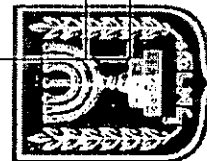
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאסר אמארה			כפר כנא	(1)		04-6466815		

(1) כתובת: כפר כנא 16930
ת.ד 1301.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נאסר אמארה			כפר כנא	(1)		04-6466815		



תכנון זמין
מנה הדפסה 9

(1) כתובת: כפר כנא 16930
ת.ד 1301.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלחפזי אבוליל		עבד אלחפזי אבוליל, משרד הנדס	עין מאהל	עין מאהל		046466815		abedel5@gim ail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בתוואי דרך קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בתוואי דרך קיימת

קביעת הוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.75



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	626.17	+3.83	630	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	100	דרך / מסילה לביטול
מגורים ב'	1	דרך / מסילה לביטול
יעוד	תאי שטח כפופים	הנחיות מיוחדות
דרך מאושרת	100	הנחיות מיוחדות
מגורים ב'	1	הנחיות מיוחדות
דרך מאושרת	100	מבנה להריסה
מגורים ב'	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי
דרך מאושרת	100	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים ב'	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	315.76	42.07
מגורים א'	434.84	57.93
סה"כ	750.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	313.13	41.72
מגורים ב'	437.47	58.28
סה"כ	750.6	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך / מסילה לביטול	2.63
הנחיות מיוחדות	2.17
מבנה להריסה	0.92



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים. 2. מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים: א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחדית עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, להעברת תשתיות ולגינון.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתחום הדרך המאושרת המסומן כ " הנחיות מיוחדות" תותר הקונזולה הקיימת מעל המדרכה בתנאי שגובה לא יקטן מ 2.6 מ' נטו. לא תותר כל בנייה נוספת מעל המדרכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

	קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קו בנין (מטר)	מספר קומות	מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מתם שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
											מערב	מזרח	צפון	דרום				
			(2)	(2)	(2)	4	(1) 12	4	42	168				24	144	400	1	מגורים ב'

מונה הדפסה 9

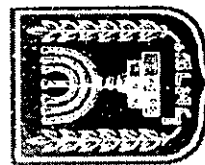
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בתוספת 2.5 מ' לעליית גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.

גובה המבנה יימדד מהרצפה הנמוכה ביותר במבנה

(2) לפי תשריט המצב המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

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

6.3 חשמל

הוראות בנושא 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.

ב. תחנת השנאה

1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב' 1' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

1. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף - 3 מ'

2. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד - 2 מ'

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה - 5 מ'

4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו

6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו

7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

9. כבלי חשמל מתח עליון-בתיאום עם חברת חשמל

10. ארון רשת - 1 מ'

11. שנאי על עמוד - 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנוקב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.3	חשמל
	להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 בניה 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 במתחם עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתחם 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



תכנון זמין
הנדסה 9

6.4	ביוב, ניקה, מים, תברואה
	1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית 2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויוסומן בהיתר הבניה לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.



תכנון זמין
הנדסה 9

6.5	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.



תכנון זמין
הנדסה 9

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

6.7	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8	היטל השבחה
	ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה 1965.
6.10	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלב ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
1	לא רלוונטי
	התנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7.2 מימוש התכנית
זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם:	סוג:	תאריך:
	נאסר אמרה		חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	נאסר אמרה		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	עבד אלחפז אבוליל	בעלים	חתימה:
שם ומספר תאגיד: עבד אלחפז אבוליל, משרד הנדס	שם ומספר תאגיד:		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9