

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 257-0472779**

**שינוי הוראות בניה - כפר כנא**



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה בהוראות בניה כדי לאפשר לגיטימציה לבניה קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי הוראות בניה-כפר כנא

**מספר התכנית** 257-0472779

3.533 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** מקומית



**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

231734 קואורדינאטה X

738019 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** דרום מזרח כפר כנא, בנה ביתך**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 בנה ביתך

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17394	מוסדר	חלק		35
17471	מוסדר	חלק		44

**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 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/10/2009	206	6008		שינוי	14589 ג/
01/08/1999	4998	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	שינוי	8588 ג/



## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10/01/2018	מוחמד חסן	10/01/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא		10/01/2018	גסאן מזאוי	08/11/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא		29/12/2016	חמדאן אמארה	16/10/2016	1	1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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: 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	כפר כנא	(1)		04-6517741	04-6355195	igabrieli@kana-muni.com

(1) כתובת: מיקוד 16930.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6517741	04-6355195	igabrieli@kana-muni.com

(1) כתובת: מיקוד 16930.

**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	מוקארי את חסן	נצרת עילית	(1)		04-6898108	04-6898116	mokarihassan15@gmail.com
	מודד	אליאס אוסאמה	691		נצרת	(2)		04-6452501	04-6562268	usama_elias@bezeqint.net
	אדריכל	מוחמד חסן	38379	1	כפר כנא	כפר כנא		04-6898108	04-6898103	tapozim.arc@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566475	04-6566475	

(1) כתובת: מיקוד: 17000 ת.ד: 11886 נצרת עילית.

(2) כתובת: מיקוד: 16000 ת.ד: 2201 נצרת.

(3) כתובת: נצרת מיקוד 16000 ת.ד 8064.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 15



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 15



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 למתן לגיטימציה לבנייה קיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי בקווי בניין לפי תשריט
- שינוי בגובה בניין (גובה הצריח)
- הגדלת תכסית קרקע

מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	301, 300

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,668.74	47.22
מבנים ומוסדות ציבור	1,045.05	29.57
שטח ציבורי פתוח	819.97	23.20
סה"כ	3,533.76	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,668.74	47.22
מבנים ומוסדות ציבור	1,045.06	29.57
שטח ציבורי פתוח	819.96	23.20

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,533.76	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



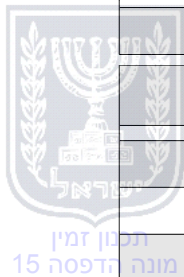
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת בנייני ציבור ע"י יוזמת המו"מ או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים ד. מקלטים ציבוריים ה. משטחים לחניה ציבורית ו. טרנספורמטורים לרשת חשמל ותשתית תת קרקעית (ביוב, מים, חשמל, טלפון)
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	4	28	64	200	15	35	45	105	1045	400	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי קוו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>- תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע החנייה בתחום השצ"פ הגובל                  - תנאי למתן היתר בנייה- הצגת פיתוח גינה ציבורית בשטח השצ"פ שממול למבנה ותנאי למתן טופס 4 למבנה הציבורי יהיה הכשרה בפועל של הגינה.                  - תנאי למתן היתר בנייה- הצגת חוות דעת יועץ קרקע וקונסטרוקטור באשר לפעולות הנדרשות להבטחת יציבות המדרון ובטיחותו, והכללת פעולות אלה בתנאי ההיתר.</p>	<p><b>6.1</b></p>																								
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החנייה תהיה בהתאם לתקנות התקיפות בעת הבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות החנייה.</p>	<p><b>6.2</b></p>																								
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן 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"> <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> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>ד. 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 דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</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'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'		<p><b>6.3</b></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'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																									
ארון רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									





<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>השטח הציבורי הפתוח יהיה נמוך בסביבתו לקליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי. בתכנון החניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדרים. ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדרים.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנון חוק התכנון והבניה</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.9

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה :

1. במסגרת הגשת הבקשה להיתר בניה, יוצג פתרון הנדסי להפרש הגובה הקיים בשטח בגבול המזרחי והדרומי של התכנית כולל חתכים והצגת מפלסים יחסיים ואבסולוטיים.
2. קבלת חוות דעת של משרד הבריאות לגבי הפונקציות והשימושים המוצעים, חוות דעת מורשה נגישות וחוות דעת כיבוי אש.

6.10

**מעליות**

תנאי למתן היתר בניה ? אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל ? 1970.

6.11

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12

**הנחיות מיוחדות**

כל הוראות תכניות מס' ג/14589 ו ג/8588 שלא שונו במסגרת תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

**7. ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו מיד לאחר אישורה