

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0311498

שינוי בהוראות וזכויות 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 נקודתית הנמצאת בחלק הדרומי לכפר כנא, שמטרתה העיקרית הרחבת דרך ושינוי יעוד דרך להולכי רגל לדרך למתן גישה למגרש , הגדלת שטח מגרש מנימלי, הגדלת כיסוי קרקע, הגדלת אחוזי בניה ושינוי בקווי הבניין למתן לגיטימציה לבניה קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה -כפר כנא

257-0311498

מספר התכנית

0.529 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



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

232550 קואורדינאטה X

738650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בחלק הדרומי לכפר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כנא - חלק מתחום הרשות:

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
17396	מוסדר	חלק		3-4, 104

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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			אחמד עואד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד עואד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	01/04/2017	אחמד עואד	01/04/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	וליד מריד			כפר כנא	(1)		04-6564730	04-6564730	
	פרטי	עלי מריד			כפר כנא	(2)				

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: וליד מריד - כפר כנא 16930.

(2) כתובת: עלי מריד - כפר כנא 16930.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וליד מריד			כפר כנא	(1)		04-6564730	04-6564730	
פרטי	עלי מריד			כפר כנא	(2)				

(1) כתובת: וליד מריד - כפר כנא 16930.

(2) כתובת: עלי מריד - כפר כנא 16930.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עלי מריד			כפר כנא	(1)		04-6564730	04-6564730	

(1) כתובת: וליד מריד - כפר כנא 16930.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	אחמד עואד	46573		נצרת	נצרת	(1)	04-6564730	04-6564730	awad_arch@walla.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 וזכויות בניה- כפר כנא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין .
2. הגדלת כיסוי קרקע .
3. הגדלת גובה בניין .
4. הרחבת דרך מאושרת למתן גישה למגרש .
5. שינוי יעוד מדרך להולכי רגל לדרך .
6. שינוי שטח מגרש מנימלי .
7. הגדלת אחוזי בניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

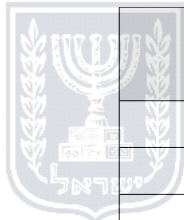


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

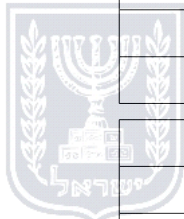
0.529

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	580		+8.32	571.68	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	35		+35		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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 10

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	300,200
מגורים ג'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	300,200
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	132	24.95
מגורים א'	397	75.05
<b>סה"כ</b>	<b>529</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	173.17	32.73
מגורים ג'	355.88	67.27
<b>סה"כ</b>	<b>529.04</b>	<b>100</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>4.1.1 בתי מגורים.</p> <p>4.1.2 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 יחידת 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> <p>ד. קומת הקרקע תכלול שטח בנייה למסחר בהיקף מרבי של 35 מ"ר בלבד, ושאר שטח הקומה ישמש לחנייה, לקומת משחקים וכשטח שירות לטובת כלל דיירי המבנה. כל שימוש אחר בקומה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות תוכנית זו.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, הנחת תשתיות וגינון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b>
	לא תותר בניה בתחום הדרך, למעט מתקני דרך.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שדות	עיקרי	שדות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	16.5	4	67	220			57%	163%	350	100	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	4												

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

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה קומת הקרקע יהיה 2.2 מ' נטו.

ב. השטח העיקרי כולל שטח מירבי למסחר בהיקף של 35 מ"ר בקומת הקרקע וכחלק ממבנה המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת בקשת ההיתר, וכן הנמכת התקרה בקומת הקרקע ל-2.2 מ' נטו

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה כחוק .

**6.3****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. תחנות השנאה.

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

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

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

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

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

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

-תיל חשוף או מצופה

5.00 מ' --

ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :

-כבל אוירי מבודד (כא"מ).

2.00 מ'

--

ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מ'

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' --

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' --

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל

י. ארון רשת 1 מ' --

יא. שנאי על עמוד 3 מ' --

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>בתכנית המתאר 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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.</p>	
<b>ביוב</b>	<b>6.4</b>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.5</b>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<b>ניקוז</b>	<b>6.6</b>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<b>תקשורת</b>	<b>6.7</b>
<p>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.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.9</b>
<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו 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 על ידי מהנדס המועצה.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה.</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

6.10

**שרותי כבאות**

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

6.11

**היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .

6.12

**הפקעות לצרכי ציבור**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים מכוח תוכנית זו לצורכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, ובכפוף לכל דין.

6.13

**הריסות ופינויים**

תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

התנייה

תאור שלב

לא רלוונטי

1

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו עד 3 שנים מיום אישורה.