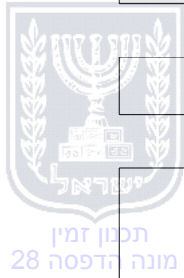


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0493973

שינוי בהוראות וזכויות בניה - כ.כנא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות בנייה במטרה לתת ליגיטמציה לבנייה קיימת בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה - כ.כנא

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

257-0493973

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.573 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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
קואורדינאטה X	232413
קואורדינאטה Y	737876

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בנה ביתך כפר כנא

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
17395	מוסדר	חלק		1

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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			חמדאן אמארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חמדאן אמארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/02/2018	מוחמד חסן	22/11/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19/10/2017	חמדאן אמארה	18/10/2017	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
	פרטי			סאראי הצפון מסחר והשקעות בע"מ	נצרת עילית	רחוב (1) עצמון		04-6898101	04-6898103	mokari_eng ineering@y ahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת עילית, רח' עצמון 16/36 ת.ד. 11886, מיקוד 17000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סאראי הצפון מסחר והשקעות בע"מ	נצרת עילית	רחוב (1) עצמון		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com

(1) כתובת: נצרת עילית, רח' עצמון 16/36 ת.ד. 11886, מיקוד 17000.

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	נצרת עילית	רחוב נצרת עילית		04-8645537	02-5456054	

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 אדרכלים מהנדסים ויועצים	נצרת עילית	(1)		04-6898108	04-6898116	tapozim.arc@gmail.com
	אדריכל	מוחמד חסן	38379	תפוזים אדרכלים מהנדסים ויועצים	נצרת עילית	(1)		04-6898108	04-6898116	tapozim.arc@gmail.com
	מודד	אשקר נביה	1290	1	נצרת עילית	(1)		04-6898108	04-6898116	tapozim.arc@gmail.com

(1) כתובת: נצרת עילית, רח' עצמון 16/36 ת.ד. 11886.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין לפי תשריט
2. שינוי בגובה בניין, מספר קומות
3. תוספת אחוזי בניה תת קרקעיים
4. תוספת אחוזי בניה ע"פ סעיף בחוק 62א (א) 16
5. שינוי בתכנית קרקע
6. אשור הקמת קיר תומך בגובה מעל 3 מ' ללא דירוג



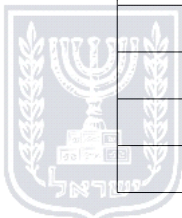
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	112.85	19.70
מגורים א'	460	80.30
סה"כ	572.85	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.70	112.85	דרך מאושרת
80.30	460.1	מגורים ב'
100	572.96	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <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	<p>הוראות</p> <p>א. הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תותר הקמת קיר תומך בגובה מעל 3 מ' ללא דירוג</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א. הוראות בינוי</p> <p>אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	10	4	44	205	23	13	38	131	460	100	מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 4	(3)					(2)		(1)				

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) תוספת 14% ע"פ סעיף 62א (א)16.
- (2) 23 % מתוכם 19% חניה תת קרקעית ע"פ סעיף 62א (א)15
- (3) ובנוסף 6 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת - סה"כ 21 מ"ר.
- (4) ובנוסף 2 קומות מתחת למפלס הכניסה - סה"כ 6 קומות.
- (5) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>- הסדרת כופר החנייה לפני מתן היתר - תנאי למתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת רשות כיבוי</p>	
<p>6.2 עתיקות</p>	<p>6.2</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים 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. תנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע בפועל של מקומות החנייה עפ"י התקנות התקפות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית. מקומות חניה חסרים על פי התקן יושלמו באמצעות כופר חניה בחניון סמוך בתיאום עם המועצה המקומית ואשורה.</p>	
<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטרים ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.6 מטרים בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטרים בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מטרים</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 161 ק"ו מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת תילי החשמל התת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל במתח עליון 161 ק"ו עד לפני הכביש הסופיים - 7.50 מ' מהתילים במצב של מתלה מירבי (כאשר טמפי התיל 80 מעלות ללא רוח)</p> <p>ד. המרחק המינימלי מקצה האספלט לרגל עמוד מתח עליון 161 ק"ו יהיה 5 מ'</p> <p>ה. עמודי קו המתח והעליון הממוקמים בקרבה מיידית לקצה הדרך יוגנו בפני פגיעה מיכנית ע"י מכוניות בהתאם להנחיות חברת חשמל.</p>	



<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>ו. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח האוורור או מרכז משאבת דלק, יהיה כדלקמן:</p> <p>רשת מתח נמוך 5 מטרים</p> <p>רשת מתח גבוה 22 ק"ו 9 מטרים</p> <p>קו מתח עליון 161 ק"ו לדלק סוג א' 25 מ'</p> <p>לדלק סוג ב' 15 מ'</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.5</p>
<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>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p align="center">גגות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>בכל היתר ינתן פתרון סולרי בגגות המבנה וכחלק מפתרון אדריכלי של הבנין. לכל הוספת מתקני גג חדשים יוצא היתר עפ"י החוק.</p> <p>יש להראות את הגגות כחזית חמישית לבנין ולכן כל המתקנים מסוג אנטנות מפוחים מאווררים, גנרטורים, מע' סולרית, ארובות וכדומה יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מבהמבנה.</p> <p>לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית גגות הכוללת מתקנים אלה וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה, כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.</p>	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.11 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- ש 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מידי מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28