

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0582007

שינוי קו בניין ושינוי בהוראות בניה-כפר כנא

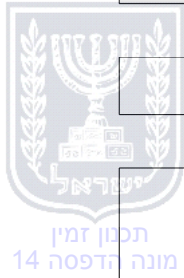
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית 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

שינוי קוו בניין לפי קיים בשטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין ושינוי בהוראות בניה-כפר כנא
------------	-------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	257-0582007
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.773 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	62א (א) סעיף קטן 4, 62א (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

232296

קואורדינאטה Y

739911

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלנגארה בכניסה הצפונית לכפר כנא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
17386	מוסדר	חלק		18

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עארף עואודה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עארף עואודה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		09/12/2017	עארף עואודה	10/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/10/2017	עארף עואודה	13/03/2018		לא

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	עאמר אמארה			כפר כנא	כפר כנא				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאמר אמארה			כפר כנא	כפר כנא				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עאמר אמארה			כפר כנא	כפר כנא				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עארף עואודה	114013	פוליגון הנדסה ותכנון ערים	כפר כנא	כפר כנא		04-6316801		polygon277@gmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	ריינה		04-6453206		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1- שינוי קווי בניין לפי קיים בשטח.

2- שינוי תכנית הקרקע

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	283	36.61
מגורים א'	490	63.39
סה"כ	773	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
36.63	283.48	דרך מאושרת
63.37	490.5	מגורים ב'
100	773.97	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת 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'.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל תשתיות גינון וחניה
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסור כל בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת						ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות				4				
מגורים ב'	1	400	144	24	57	10	14.5 (1)	4	(2)	(2)	(2)	(2)

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) 12 מ' + 2.50 מ' לעליה לגג או 14.50 מ' לבית עם גג רעפים..

(2) לפי קו אדם מקווקו בתשריט, קו בניין תחת/תת קרקעי יותר בקומת קרקע בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 23206/0 "כפר כנא(דרום)" י"פ 4539 עמ' 4287 מיום 03/07/1997, 3189/0 "כפר כנא" י"פ 1091 עמ' 1393 מיום 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק 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**חשמל**

- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-
לא יינתן היתר בניה , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-
- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- א. קו חשמל מתח נמוך , תיל חשוף 3 מ'
 - ב. קו חשמל מתח נמוך , תיל מבודד 2 מ'
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
 - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
 - ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'
 - ו. קו חשמל מתח על , עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'
 - ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 - ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'
 - ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת 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 ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין 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 ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .
- לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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 .

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

3. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס תאגיד המים והביוב.

6.5

הוראות פיתוח

תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק אפס מ' מכביש ובגובה מכס' של 2.5 מ'.

6.6

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן טופס 4

1- הסדרת מקומות החניה בפועל ואישור מפקח על ביצוע.

2- ביצוע הגדר בפועל על גבול המגרש.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. הצגת גדר בטון על גבול המגרש עם הדרכים הגובלות.

2. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה בתאום עם המו"מ.

6.8

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.

ב. מבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית.

6.9

גגות

בכל היתר ינתן פתרון סולרי בגגות המבנה וכחלק מפתרון אדריכלי של הבנין. לכל הוספות מתקני גג חדשים יוצא היתר עפ"י החוק.

יש להראות את הגגות כחזית חמישית לבנין ולכן כל המתקנים מסוג אנטנות מפוחים מאווררים, גנרטורים, מע' סולרית, ארובות וכדומה יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

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.

6.10

היטל השבחה

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

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14