

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0509059

שינוי בקווי בניין - כפר כנא

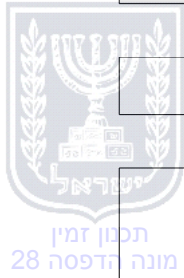
מחוז

צפון

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

אחרי קבלת היתר בניה מטעם הוועדה המקומית " מבוא עמקים " בוצעה בניה בלתי חוקית בתחום המגרש המאושר 70 בשכונת בנה ביתך- כפר כנא . התכנית הוגשה להציע קווי בניין לפי תוואי הבניין הקיים בשטח על מנת לאפשר לגיטימציה . חשוב לציין שהתכנית מציעה תנאי למתן היתר בניה אטימת המרפסת לאורך החריגה בקו בניין אפס .



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



שינוי בקווי בניין - כפר כנא

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

257-0509059

מספר התכנית

0.779 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4א, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

231643 קואורדינאטה X

738193 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בניין שלישי אחרי צומת מערבית "שניה" בשכונת 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 - כפר כנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8588 /ג	70

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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	מחייב בנוגע: א- סגירת קיר בקו בניין 0 בחזית מזרחית, בקומת קרקע במפלס 6.25- אבסולוטי 307.56 ב- קווי בניין המוצגים בתשריט.	25/06/2018	מוחמד חסן	25/06/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		08/04/2018	חמדאן אמארה	08/04/2018	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	הישאם ח'מאיסי		כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6419943		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא, שכונת בנה ביתך.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הישאם ח'מאיסי		כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6419943		

(1) כתובת: שכונת בנה ביתך - כפר כנא.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

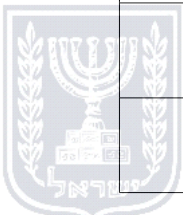
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נסרין ח'מאיסי			כפר כנא	(1)				
חוכר		הישאם חמאיסי		כפר כנא	כפר כנא	(2)		04-6419943		

(1) כתובת: כפר כנא - שכונת בניה ביתך, ת.ד. 467.

(2) כתובת: כפר כנא, שכונת בנה ביתך.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חמדאן אמארה	42679	שחר הצפון בע"מ	כרמיאל	(1)		04-6510804	04-6510803	info@shahar- ltd.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אוסאמא אליאס	691		נצרת	(2)				u0504650282@gmail.com
	אדריכל	מוחמד חסן	38379		נצרת עילית	(3)				

(1) כתובת: החרושת 9, מרכז הניצנים - כרמיאל.

(2) כתובת: רחוב אלנמסאוי - נצרת, ת.ד. 2201.

(3) כתובת: 17000 ת.ד. 11886 נצרת עילית.



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 בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי בקווי בניין לפי תוואי בניין קיים בשטח .

העלאת מס' קומות ותוספת לגובה הבנייה המותר

הגדלת שטח שירות לטובת חניה מחשבון שטח עיקרי "ניוד אחוזי בנייה".

הגדלת תכסית קרקע .

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	300, 200
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	149	19.13
מגורים א	630	80.87
סה"כ	779	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.05	148.35	דרך מאושרת
80.95	630.32	מגורים ב'
<b>100</b>	<b>778.66</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים, מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	- כל בנייה נוספת אחרי אישור תכנית זו לא תחרוג מקווי בניין. נספח הבינוי מחייב בנוגע: מחייב בנוגע: א- סגירת קיר בקו בניין 0 בחזית מזרחית, בקומת קרקע במפלס 6.25- אבסולוטי 307.56 ב- קווי בניין המוצגים בתשריט.
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	את השימושים והתכליות אמורים לקיים את התנאים הבאים: א- לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד ובגובה 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 מקסימלי של 5 מ' למעט משרדים ומרפאות, שהקמתן תותר גם בקומה א'.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, תשתיות, גינון, חניה ומדרכות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	3	(1) 13.35	10	81	168	41	45	16	66	630	100	מגורים ב'	מגורים ב'	

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:

קו בניין תחתי (תת קרקעי הינו קו בניין למבנה חניה, לקומה -6.25 - ולבריכת שחייה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל עלייה לגג, גובה הבנייה נמדד מהמפלס +0.00, גובה מבנה כללי (ממפלס -8.90) הינו 22.25 מ' ..

(2) לפי קו אדום מקווקו בתשריט מצב מוצע:

א- קו בניין תחתי תת קרקעי הינו קו בניין לקומת חנייה בלבד (במפלס -8.90).

ב- קו בניין לדירה בקומת קרקע (במפלס -6.25) + גלריה (במפלס -1.90) + ברכת שחייה ופרגולה (במפלס +0.00) בלבד.

ג- ק בניין עילי עבור קומת א+ב+ג בלבד ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות , התשל"ח - 1978 .</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></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 .</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>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.</p> <p>ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקומהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p>



<p><b>חשמל</b></p> <p>6.3</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ'-. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
<p><b>ביוב</b></p> <p>6.4</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>ניקוז</b></p> <p>6.5</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p><b>תקשורת</b></p> <p>6.6</p> <p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר , תנאי ואגרות ) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית .</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>6.7</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש</p>	

<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	ויסומן בתכנית ההגשה בתיאום עם המו"מ.
<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.9</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1-תנאי למתן היתר בניה יהיה אטימת המרפסת לאורך החריגה בקו בניין אפס . 2-תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מקומות החנייה המוצעות בנספח בינוי בפועל .
<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרדהבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
זמן משוער לתחילת מימוש התכנית הינו מייד אחרי אישורה .		