

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0445874

ריתכנון לחלקה 24 - כפר כנא



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
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

ריתכנון לחלקה 24 , הצעת כביש פנימי עם סובה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

ריתכנון לחלקה 24 - כפר כנא

מספר התכנית 257-0445874

1.2 שטח התכנית 15.310 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

231950 קואורדינאטה X

738200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב 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 אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17394	מוסדר	חלק	24	23

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	ג/ 8588



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				עבד אלחפיו אבוליל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עבד אלחפיו אבוליל		תשריט מצב מוצע	לא
תנוחה	מנחה	1: 100	1	14/11/2017	נאהדה נואטחה	09: 53 26/11/2018		לא
תנוחה	מנחה	1: 250	1	24/11/2018	נאהדה נואטחה	15: 24 24/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/07/2016	עבד אלחפיו אבוליל	12: 09 24/03/2018		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	יוסף מטר			כפר כנא	(1)		04-6466815		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף מטר			כפר כנא	(1)		04-6466815		

(1) כתובת: כפר כנא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף מטר			כפר כנא	(1)		04-6466815		

(1) כתובת: 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	עבד אלחפזי אבוליל		עבד אלחפזי אבוליל, משרד הנדס	עין מאהיל	עין מאהל		046466815		abedel5@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	נאהדה נואטחה	815		ריינה	(1)			04-6455192	

(1) כתובת: ריינה, ת.ד. 430 מיקוד 16940.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תכנון מחדש לחלקה 24 בגוש 17394.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד משצ"פ למגורים ולהפך. הרחבה ושינוי ייעוד של דרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3 - 1
שטחים פתוחים	302 - 300
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	100
דרך משולבת	500
שביל	402 ,401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

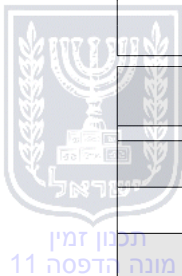
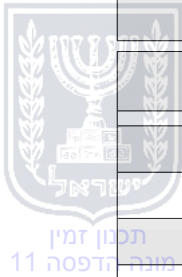
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	524	3.42
דרך מאושרת	1,276.15	8.34
מגורים א	10,924	71.35
שטח ציבורי פתוח	2,586.25	16.89
סה"כ	15,310.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,276.15	8.34
דרך מוצעת	1,246	8.14
דרך משולבת	480.61	3.14
מגורים ב'	10,924.21	71.35
שביל	172.06	1.12
שטחים פתוחים	1,211.38	7.91
סה"כ	15,310.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<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	הוראות
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
	<p>כיכרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחק לילדים ומתקני שירותים ציבוריים, מגרשי ספורט ומשחקים, שטחי חנייה וכן מתקנים הנדסיים של חשמל ו/או טלפון</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, הנחת תשתיות, גינון וחנייה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, הנחת תשתיות, גינון וחנייה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, הנחת תשתיות, גינון וחנייה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
4.6	שביל
4.6.1	שימושים



שביל	4.6
ישמש למעבר הולכי רגל, להעברת תשתיות.	
הוראות	4.6.2
הוראות בינוי	א
אסורה הבנייה בתחום השביל למעט מתקני דרך.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	4	(1) 12	20	42	168			24	144	400	1	מגורים ב'
3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	4	(1) 12	41	42	168			24	144	400	2	מגורים ב'
3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	4	(1) 12	48	42	168			24	144	400	3	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:

אחוז הבנייה המירבי אשר יוקצה לשימושים נלווים למגורים מתוך סה"כ שטחי הבניה הינו 15%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועוד 2.5 מ' לעליית גג, או 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.

(2) או 0 בצד אחד ללא פתחים, ולאחר קבלת תגובת השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



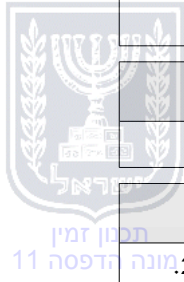
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

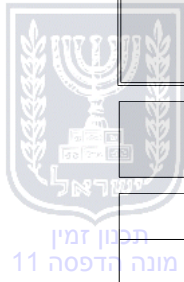
<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישרו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר . החנייה תהיה בתחום המגרש</p>
<p>6.3</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית/תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית ורישום כחוק .</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>הוראות בנושא חשמל</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. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר , בשטחים צבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה 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> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף - 3מ' 2. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד - 2מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה - 5מ' 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2מ' 5. קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו - 20 מציר הקו 6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מציר הקו 7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' 8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3מ' 9. כבלי חשמל מתח עליון-בתיאום עם חברת חשמל 10. ארון רשת- 1מ' 11 שנאי על עמוד- 3מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>



<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>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> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה</p>	
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>2. 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>3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p>	
<p>6.6</p>	<p>תקשורת</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>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או</p>	



6.7	ניהול מי נגר
	לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ג.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
6.9	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם רשות הכבאות במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.
6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל לא יוחכרו ובכפוף לכל דין.



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
1	לא רלוונטי
התנייה	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה	

