

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0709840

שינוי בהוראות וזכויות בניה - כ. כנא



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
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

התוכנית נועדה לאפשר הקמת בניין משולב למגורים, מסחר ותעסוקה.



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 - כ. כנא

מספר התכנית 257-0709840

1.2 שטח התכנית 1.045 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
232160	קואורדינאטה X	
737952	קואורדינאטה Y	

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
17394	מוסדר	חלק		35
17395	מוסדר	חלק		1, 91

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

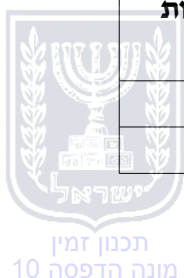
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/
13/12/2017	2256	7640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0251496 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0251496



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמארה חמדאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמארה חמדאן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10:07 10/01/2019	אמארה חמדאן	10/01/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



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



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			סאראי הצפון מסחר והשקעות בע"מ	נצרת עילית	עצמון (1)		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	עצמון (1)		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	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	אמארה חמדאן	42679	תפוזים אדריכלים מהנדסים ויועצים	נצרת עילית	(1)		04-6898101	04-6898103	tapozim.arc@gmail.com
	אדריכל	מוחמד חסן	38379	תפוזים אדרכלים מהנדסים ויועצים	נצרת עילית	(2)		04-6898108	04-6898116	tapozim.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631	1	נצרת	(3)		04-6898108	04-6898116	mgassan@zahav.net.il
	מודד	אשקר נביה	1290	1	אכסאל	(4)		04-6898108	04-6898116	ashkar20@gmail.com

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

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

(3) כתובת: נצרת מיקוד 16000.

(4) כתובת: אכסאל 16920.



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

הקמת מבנה משולב למגורים, מסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד ממסחר למגורים, תעסוקה ומסחר
- קביעת זכויות והוראות בניה



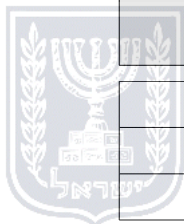
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים מסחר ותעסוקה	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	273.85	26.20
מסחר	771.51	73.80
סה"כ	1,045.36	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

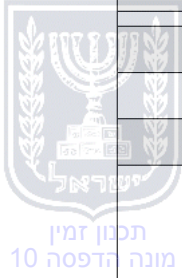
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	273.87	26.20
מגורים מסחר ותעסוקה	771.5	73.80
סה"כ	1,045.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
4.1.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מגורים, מסחר ותעסוקה המתאימים לאזור המגורים. במסגרת שטחי המגורים תותר הקמת גני ילדים ופעוטונים.
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין
	לפי טבלת זכויות.



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	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6) 4	(5) 4	(4) 4	(3) 3	(2) 1	7	(1) 30	3	88	64			14%	50%	771	300	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(6) 4	(5) 4	(5) 4	(3) 3	(2) 1	7	(1) 30		88	168	(7) 88		14%	66%	771	300	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(6) 4	(5) 4	(5) 4	(3) 3	(2) 1	7	(1) 30		88	144			(8) 74	70%	771	300	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	

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:

- במגרש תותר הקמת בניין הכולל 2 קומות חנייה, 2 קומות מסחר, 2 קומות משרדים ו 2 קומות מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל עליית גג.

(2) קומה תת קרקעית אחת לכל המבנה.

(3) - הקומה העליונה של המבנה תדורג בנסיגה של 5 מ' מהגבול הדרומי של המגרש וזאת על מנת לשמור על מרחק סביר מהמגרש השכן.

- קו בניין לחנייה יהיה אפס במקומות שבהם החנייה אינה בולטת מהקרקע. במקומות שהחנייה בולטת מהקרקע - קו הבניין לחנייה יהיה 1 מ'.

(4) - הקומה האחרונה תדורג כלפי הצומת במרחק של לפחות 5 מטר.

- קו בניין לחנייה יהיה אפס במקומות שבהם החנייה אינה בולטת מהקרקע. במקומות שהחנייה בולטת מהקרקע - קו הבניין לחנייה יהיה 1 מ'.

(5) קו בניין לחנייה יהיה אפס במקומות שבהם החנייה אינה בולטת מהקרקע. במקומות שהחנייה בולטת מהקרקע - קו הבניין לחנייה יהיה 1 מ'.

(6) - קו בניין קדמי מעל הקרקע לדרך מס' 93 יהיה 4 מ' ב- 50% מחזית המבנה. ביתר החזית קו הבניין יהיה לפחות 7 מ'.

- קו בניין לחנייה יהיה אפס במקומות שבהם החנייה אינה בולטת מהקרקע. במקומות שהחנייה בולטת מהקרקע - קו הבניין לחנייה יהיה 1 מ'.

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: חניה תת קרקעית.

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 74% מתוכם 60% חניה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. לא יינתן היתר בנייה שלא יכלול לפחות שתי קומות חנייה ולא יינתן טופס אכלוס ללא ביצוע קומות החנייה. החנייה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית הסדרי תנועה וחנייה הערוכה ע"י מהנדס תחבורה. הנספח ייערך ע"פ העקרונות המחייבים כמפורט להלן:</p> <p>א. תותרנה כניסה ויציאה אחת לכל קומת חניה. בנוסף תותרנה כניסה אחת מכל אחת מהדרכים לחניות חיצוניות.</p> <p>ב. הכניסות והיציאות לקומת החניה תתוכננה במרחק של לפחות 50 מטר מהצומת.</p> <p>ג. תותרנה חניות חיצוניות רק במרחק של לפחות 25 מטר מהצומת.</p> <p>ד. בקשה להיתר בנייה תכלול תכנון עקרוני של כל השימושים המאושרים וכן תכנון החניות הנדרשות להן לרבות פתרון הנגישות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</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>6.2</p>
<p>6.3 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>a. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>b. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>c. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנת ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלכה, תיירות ומבניה ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-</p> <p>כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p>	<p>6.3</p>



6.3

חשמל

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם
 חברת חשמך
 ארון רשת 1 מ'
 שנאי על עמוד 3 מ'

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

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.

6.4

תקשורת

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.

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה בכתב עם רשות הכבאות, ומסירת התיאום לוועדה המקומית.

6.7

תשתיות

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





תשתיות	6.8
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : 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>	



היטל השבחה	6.9
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחזרו, ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מייד מיום אישורה

