

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0729541

שינוי בקו בניין, כפר-כנא

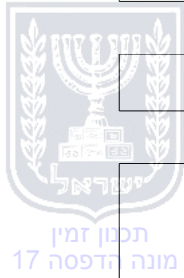
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית **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

התכנית באה כדי לשנות קו בניין צידי מ 3 מטר ל 1.5 מטר , בכדי לשמור על מרחק מינימלי של 4 מטר בין שני מבנים במגרש .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בקו בניין, כפר-כנא
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	257-0729541
-------------	-------------

שטח התכנית	0.981 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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 233800

קואורדינאטה Y 738850

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה מזרחית 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 לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17403	מוסדר	חלק		8

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/8588 בתחומה בלבד.	4790	4998	01/08/1999
ג/ 14580	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/14580 בתחומה בלבד.	5391	2416	17/04/2005



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				ראגיב זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ראגיב זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	04/02/2020	ראגיב זועבי	09: 05 04/02/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/07/2019	ראגיב זועבי	14: 00 18/07/2019	מצב מאושר	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6517741	04-6355195	igabrieli@kana-muni.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 667.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6517741	04-6355195	igabrieli@kana-muni.com

(1) כתובת: ת.ד. 667.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	פרטיים			כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6517741		

(1) כתובת: ת.ד. 667.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראג'ב זועבי		ז.ר.ס. אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		ragev_z@017.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אוסאמה אליאס	691	אוסאמה אליאס	נצרת	(1)		04-6452501	04-6562268	elias@gmail. com

(1) כתובת : ת.ד 2201 נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין צידי מ 3 מטר ל קו בניין צידי 1.5 מטר.

התרת הקמת שני מבנים במגרש במרחק מינימלי של 4 מטר ביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	להריסה	דרך מאושרת	100
דרך מאושרת	100	להריסה	מגורים ב'	1

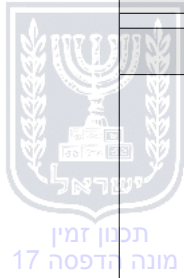
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	157.8	16.08	
מגורים א'	823.5	83.92	
סה"כ	981.3	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	157.84	16.09	
מגורים ב'	823.45	83.91	
סה"כ	981.3	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים. 2. מועדונים פרטיים וחברתיים. 3. גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית. 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. 5. חניות מזון וקיוסקים. 6. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין 1. יותרו 2 מבנים על המגרש, במרחק של 4 מ' ביניהם או במרחק של 3 מ' כאשר קיר המבנה הנוסף הינו אטום וללא פתחים. 2. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. 3. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. 4. הקמתן של התכליות 2-6 תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומת א'.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות קוויות, גינון וחניה ומדרכות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר ליחיד.

ב. ניתן לנצל את מכסות שטחי השירות של הקומות העליונות בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעבור את המקסימום המותר לפי הטבלה לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף 2.5 מ' לעליה לגג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים..

(2) או 3 מעל קומת עמודים..

(3) לפי קו מקווקו בתשרט או 0 בצד אחד ללא פתחים בפאת מגרש הגובלת למגרש מגורים ולאחר קבלת תגובת השכן..

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים ע"פ תכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי הקרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים ורחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכלי גז, חניה וכו'.

6.2**עיצוב אדריכלי**

מתקני גג, מזגנים וצנרת :
בכל היתר יינתן פתרון סולרי בגגות המבנה וכחלק מפתרון אדריכלי של הבניין. לכל הוספת מתקני גג חדשים יוצא היתר עפ"י החוק.
יש להראות את הגגות כחזית חמישית לבניין ולכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.
לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית גגות הכוללת מתקנים אלה וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בניין כגון ביוב, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה, כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

א. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 0 מ' מהכביש ובגובה מקס' של 2.5 מ' .
ב. תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 40 מ"ר לכל יח"ד, שטח השירות יכלול בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים : מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדרי מדרגות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד כאמור לעיל בסעיף א'. גובה המבנה לשטחי שירות לא יעלה על 3 מ' ברוטו (2.20 מ' נטו).

6.4**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכסוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989,

6.5**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ



חשמל	6.7
מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' 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/בתאום עם חברת חשמל 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 החשמל. 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 החשמל. 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006).	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
א. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובכפוף לחוק התכנון והבניה. ב. ניקוז: תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובאישור רשות הניקוז האזורית. ג. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך. ד. תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח	

6.9

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.10

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12

הריסות ופינויים

1. מבנה/גדר המסומן להריסה בתשריט הינו מבנה/גדר המיועד להריסה.
2. מבנה/גדר המסומן להריסה בשריט יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2

מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע תכנית זו הינו מיידי עם אישורה.