

2000781807-1

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
תכנית מס' 257-0516849
נתקבל

שינוי תוואי דרך לפי מצב קיים בשטח - כפר כנא

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 257-0516849
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 25.7.20
התכנית לא תבוצע טעונה אישור שר
התכנית נקבעה באישור שר
אורי אילן
מנכ"לית מינהל התכנון
יו"ר הו

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הסדרת ושינוי תוואי הדרך ע"פ הקיים בשטח בשכונת וערת סעד - כפר כנא



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הז'סר 19

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי תוואי דרך לפי מצב קיים בשטח- כפר כנא

מספר התכנית 257-0516849

1.2 שטח התכנית 6.553 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 ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הז'סר 19

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

232635 קואורדינאטה X

738655 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת וערת סעד - 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 כפר כנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מנהל תכנון זמין
מונה הרדפסה 19

מספר חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקו		חלק	מוסדר	17396
5, 104				

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



מנהל תכנון זמין
מונה הרדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
8588 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	4790	4998	01/08/1999
257-0335158	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 257-0335158. הוראות תכנית 257-0335158 תחולנה על תכנית זו.	7581	9219	06/09/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חמדאן אמארה			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חמדאן אמארה		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		30/01/2019	חמדאן אמארה	10: 37 30/01/2019		כן



תכנון זמני

מונה הדפסה 19

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 זמני

מונה הדפסה 19

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		רשות מקומית כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-8847600	04-6516251	kfarcana@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא 16930.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חמדאן אמארה		1	כפר כנא	כפר כנא		04-6898101		hamdan_l@hotmail.com
	מודד	הישאם סעיד	1358		כפר כנא	(1)		052-3152222		

(1) כתובת: כפר כנא, ת.ד. 1346 שכונת גיפתה ..

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

תיקון תוואי דרך מאושרת ע"פ התוואי הסלול

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-שינוי יעוד ממגורים לדרך מוצעת.

2-שינוי יעוד מדרך קיימת למגורים.



מחלקת תכנון
מנהל התכנון



מחלקת תכנון
מנהל התכנון

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101,100
דרך מאושרת	201,200
דרך מוצעת	302 - 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	201,200
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	101,100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	201
מבנה להריסה	דרך מוצעת	302,301
מבנה להריסה	מגורים ב'	101,100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,231	18.79
מגורים א'	5,321.8	81.21
סה"כ	6,552.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	819.66	12.51
דרך מוצעת	379.03	5.78
מגורים ב'	5,354.11	81.71
סה"כ	6,552.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בתי מגורים - 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 יחידת 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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.</p>



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידו- צדדו-שמאלי	צידו- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
3 (5)	3 (5)	3 (5)	4 (4)	12 (3)	10	42	168	144	24	(2)	(2)	400 (1)	100 - 101	מגורים	מגורים ב'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר.
- (2) בסמכות הועדה המקומית לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובלבד ואין שינוי בסך כל זכויות הבניה.
- (3) 2.5 מי לעליית גג או סה"כ 14.5 מי לבית עם גג רעפים.
- (4) 4 ללא עמודים או 3 קומות מעל קומת עמודים.
- (5) 3 או 3 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן.



תכנון זמין
מונה היפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות						
	<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. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה תריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>						
6.2	חניה						
	<p>החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי תקנות החנייה התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>						
6.3	חלוקה ו/ או רישום						
	<p>לא יוצא היתר בניה ללא אישור תשריט חלוקה מעודכן בהתאם לשינויים המוצעים בתכנית.</p>						
6.4	חשמל						
	<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 ינתן 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> <table data-bbox="668 1666 1305 1792"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>2.25 מ' 2.00 מ' א.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>1.75 מ' 1.50 מ' ב.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> </table> <p>תיל חשוף תיל מבודד</p> <p>6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	2.25 מ' 2.00 מ' א.	קו חשמל מתח נמוך	1.75 מ' 1.50 מ' ב.	קו חשמל מתח נמוך
מציר הקו	מהתיל הקיצוני						
2.25 מ' 2.00 מ' א.	קו חשמל מתח נמוך						
1.75 מ' 1.50 מ' ב.	קו חשמל מתח נמוך						

6.4	<p>חשמל</p> <p>13.00 מ' - 20.00 מ' - 9.50 מ' - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. 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 עבודת 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 תת-מנה</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>
6.5	<p>ביוב</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>
6.6	<p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.7	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>





תקשורת	6.8
מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק יי בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
פיקוד העורף	6.9
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
תנאי למתן היתר בניה למגורים הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה ואשר שייכת למגרש מונה תכנון זמין מונה הדפסה 19	
מבנים קיימים	6.11
הוועדה המקומית רשאית לאשר לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים: א. מבנים העמודים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.12
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי.	לא רלוונטי.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.

