

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0791806

שינוי בהוראות וזכויות בניה - כ. כנא

צפון

מחוז

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

מדובר בתכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית.
התכנית ממוקמת בשכונה צפונית לכפר כנא בגוש 17386 חלקה 5 על המגרש החלה עליו תכנית המאושרת מס' ג/8588.
היזם של התכנית פרטי.
מטרת התכנית העיקרית הסדרת חריגות בניה בקומת מרתף למבנה קיים בהיתר בניה.
ותוספת זכויות בהתאם לסעיף 62א (א) 15 ו 62א (א) 16, הגדלת תכסית קרקע, שינוי קווי בניין בהתאם לנספח הבינוי המצ"ב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

232050

קואורדינאטה X

740025

קואורדינאטה Y

שכונה צפונית לכפר כנא.

1.5.2 תיאור מקום**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 צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17386	מוסדר	חלק		5

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 של תכנית זו בלבד.	4790	4998	01/08/1999
ג/ 20388	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/20388 בתחומה של תכנית זו בלבד.	7252	5318	20/04/2016
גנ/ 17894	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית גנ/17894 בתחומה של תכנית זו בלבד.	6073	2415	24/03/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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				חמדאן אמארה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חמדאן אמארה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	25/02/2020	מוחמד חסן	08: 47 10/03/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/01/2020	זכי חמדאן	08: 54 25/02/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/02/2020	חמדאן אמארה	09: 10 04/02/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



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	בדר דהאמשה			כפר כנא (1)					hamdan_l@gmail.com
	פרטי	ואסף דהאמשה			כפר כנא (1)					hamdan_l@gmail.com
	פרטי	יוסף דהאמשה			כפר כנא (1)					hamdan_l@gmail.com
	פרטי	מואפק דהאמשה			כפר כנא (1)					hamdan_l@gmail.com
	פרטי	מוחמד דהאמשה			כפר כנא (1)					hamdan_l@gmail.com
	פרטי	מחמוד דהאמשה			כפר כנא (1)					hamdan_l@gmail.com
	פרטי	שאדי דהאמשה			כפר כנא (1)					hamdan_l@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא מיקוד 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	42679	תפוזים אדריכלים מהנדסים ויועצים	נוף הגליל	(1)	1	04-6898101	04-6898103	tapozim.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	זכי חמדאן	114669	1	כפר כנא	(2)	1	04-8283281		engzaki@bezeqint.net
	אדריכל	מוחמד חסן	38379	1	כפר כנא	(3)	1	04-6898101	04-6898103	tapozim.arc@gmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576	1	ריינה	(4)	1	04-6453206	04-6453206	kamal@nawatha.com

(1) כתובת: נוף הגליל רח' עצמון 16.

(2) כתובת: ת.ד. : 2044.

(3) כתובת: מיקוד 16930.

(4) כתובת: ריינה ת.ד. : 439.

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

שינוי בהוראות זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת זכויות בניה תת קרקעית
- הוספת 500 מ' לזכויות בניה
- שינוי קווי בניין
- הגדלת תכסית קרקע
- קביעת גובה מבנה
- תוספת קומה



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**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	100	אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	200
דרך מאושרת	200	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	100
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
		מבנה להריסה	מגורים ג'	100
		קו בנין תחת/תת קרקעי	דרך מאושרת	200
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	684.73	17.41	
מגורים א'	3,247.24	82.59	
סה"כ	3,931.97	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	684.75	17.41	
מגורים ג'	3,247.23	82.59	
סה"כ	3,931.98	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	- בתי מגורים - מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים: א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד 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 מכסימלי של 5 מ"ר, למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות, תשתיות קוויות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	100	3240	159	24	62 (1)	245	62	10	18 (2)	4	1	(3)	(3)	(3)	(3)	

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 ליח"ד בנוסף למותר.

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) שטחים אלו יבנו בתת הקרקע בלבד.

(2) כולל עליית גג.

(3) בהתאם לקו אדום מקווקו בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****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 ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה.

לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית גגות הכוללת מתקנים אלה וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בניין כגון בויב, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה, כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש. לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולה. תותר הקמתם של שני מבנים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים :

א. גודל המגרש הוא מעל 750 מ"ר.

ב. במגורים מסחרי מעורב מגורים ב' ישמר מרווח מינימלי בין שני המבנים כדלהלן : 4 מ' עם פתחים ו 3 מ' כשאחד המבנים ללא פתחים.

ג. באזור מגורים א' (לפי תכנית מתאר ג/8588) - 6 מ' עם פתחים, 3 מ' כשאחד המבנים ללא פתחים.

2. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו בויב קיים, קורות תומכים, סימון עצים, שבילים רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכלי גז, חניה וכו'.

3. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 0 מ' מהכביש ובגובה מקס' של 2.5 מ'.

4. תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 40 מ"ר לכל יח"ד, שטח השירות יכלל 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).

6.3**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.

6.4**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5

חלוקה ו/ או רישום

- א. המגרש הכלול בתכנית מבוסס על תשריט חלוקה מאושר ועל תוואי דרכים מאושרות.
 ב. תנאי למתן היתר בניה התאמה לתשריט מצב מוצע.
 תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה כחוק .

6.6

חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
 1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
 בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
 35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

* 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.

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).

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

6.6

חשמל

חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 מקום לפחי האשפה, בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.8

תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.9

פסולת בניין

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר .

6.10

פיקוד העורף

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

6.11

שרותי כבאות

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

6.12

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה .
ב. מבנה/גדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית .



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

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	הינו מידי עם אישורה
--	---------------------

