

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0686246

משפחת עודה - איחוד וחלוקה והקטנת קווי בניין-כפר 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

מטרת התכנית, הסדרת חלוקה למגרשים וקווי בנין למבנים קיימים בהסכמת הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משפחת עודה - איחוד וחלוקה והקטנת קווי בניין-כפר
כנא

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-0686246

מספר התכנית

8.211 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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 231700

קואורדינאטה Y 738775

1.5.2 תיאור מקום

החלקה נמצאת על הגבול ה יזרעאלי של תחום שיפוט כפר כנא ודרך מס' 754.

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17390	מוסדר	חלק	74	67

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 תוכנית זו בלבד.	4790	4998	01/08/1999
ג/ 21574	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/21574 בתחומה של תוכנית זו בלבד.	7036	5544	10/05/2015



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				ריאד חדאד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ריאד חדאד		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	25/02/2020	מרואן זיבק	09: 44 27/02/2020	נספח חלוקה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	10/02/2021	ריאד חדאד	11: 52 10/02/2021	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/10/2018	ריאד חדאד	12: 05 21/01/2020	תשריט מצב קיים	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	אנטואן עודה			כפר כנא	(1)		04-6517471	04-6517471	
	פרטי	עלי חכאוש			כפר כנא	(2)		04-6567068		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 609- כפר כנא מיקוד 16930.

(2) כתובת: כפר כנא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אנטואן עודה			כפר כנא	(1)		04-6517471	04-6517471	

(1) כתובת: ת.ד. 609- כפר כנא מיקוד 16930.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אנטואן עודה			כפר כנא	(1)		04-6517471	04-6517471	
בעלים		מוחמד חכרוש			כפר כנא	(2)		04-6567068		

(1) כתובת: ת.ד. 609- כפר כנא מיקוד 16930.

(2) 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	ריאד חדאד		ריאד חדאד	נצרת	נצרת	51	04-6567068		r-haddad@rannet.com
	מודד	מרואן זיבק	563		נצרת	(1)		04-6579022	04-6466830	

(1) כתובת: ת.ד. 81, נצרת

16101.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

חלוקה למגרשים, שינוי בקווי בנין, איחוד וחלוקה בהסכמה ללא שינוי בשטח ייעודי הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לייעודים ללא שינוי בשטח ייעודי הקרקע המאושרים.

2. שינוי בקווי בנין הקבועים בתכנית.

3. חלוקה למגרשים.

4. קביעת הוראות בנושא הריסת מבנים.

5. הארכת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100 - 107, 109, 112, 114
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	202 - 204
שביל	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	202 - 204
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	100 - 107, 109, 112, 114
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	104 - 106, 112
להריסה	דרך מאושרת	201
להריסה	דרך מוצעת	202 - 204
להריסה	מגורים ב'	100, 102, 104, 106, 114
להריסה	שביל	301
קו בנין עילי	דרך מוצעת	204
קו בנין עילי	מגורים ב'	101 - 103, 105, 109, 112, 114

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,550.35	18.88
מגורים א'(יעוד שלא ע"פ מבא"ת)	6,456.22	78.63
שביל להולכי רגל	204.45	2.49
סה"כ	8,211.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,513.33	18.43
דרך מוצעת	160.33	1.95
מגורים ב'	6,456.22	78.63
שביל	81.15	0.99
סה"כ	8,211.03	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	אדריכלות לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. 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
	תשמשנה למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות קוויות, גינון וחניה ומדרכות.
4.2.2	הוראות
א	תנועה אסורה כל בניה בתוואי הדרך, פרט למתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות קוויות, גינון וחניה ומדרכות.
4.3.2	הוראות
א	תנועה אסורה כל בניה בתוואי הדרך, פרט למתקני דרך.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר הולכי רגל,תשתיות.
4.4.2	הוראות
א	קווי בנין סימון מהתשריט : קו בנין עילי אסורה כל בניה בתווי שביל,פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי-מזרחי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12 (3)	10	42	168			24	144	400 (2)	100 (1) 107, 109, 114	מגורים ב'	מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	(5)	4 (4)												

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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתא שטח מס. 109 לא יוצא היתר בניה ללא השלמתו למגרש מינימלי של 400 מ"ר עם השטחים הסמוכים במסגרת תשריט איחוד וחלוקה..

(2) מלבד מגרש 105,100 שיותרו בגודל מגרש מינימלי של 380.

(3) 2.5+ מ' לעליית גג או סה"כ 14.50 מ' לבית עם גג רעפים..

(4) 4 ללא עמודים 3 קומות מעל קומת עמודים.

(5) לפי קו אדום מקווקו בתשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27860/0 "כפר כנא (דרום-מערב)" י"פ: 4888 עמ' 3796 מייום: 01/06/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחיו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978,

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. תנאי למתן היתר בניה- התאמת המגרש למאוסר בתכנית זו.
- ג. תותר חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות, ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא תותר הוצאת היתרי בניה ללא אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.

6.3**חשמל**

- א. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל, לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או 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 0.50 מ'
- כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'
- כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל
- ארון רשת 1.0 מ'
- שנאי על עמוד 3.0 מ'
- על אף האמור לעיל תתאפשר קמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל, במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל, 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3.0 מטרים מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל, במתח עליון/על עליון או 3.0 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.

6.3 חשמל (לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)	
6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תברואה: סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
6.5 בינוי ו/או פיתוח א.תותר הקמת מבנה מקורה לחנייה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 0.0 מ' מהכביש ובגובה מקס' של 2.50 מ' ב.תותר בניית שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 40 מ"ר לכל יח"ד, שטח השירות יכלל בתוך הבמנה ולא במבנה נרד ויותרו בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדרי מדרגות. תותר הקמת מבנה חניה נמפרד כאמור לעיל בסעיף א'. גובה המבנה לשטחי שירות לא יעלה על 3.0 מ' ברוטו (2.20 מ' נטו)	
6.6 ניהול מי נגר בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי בתחום המגרשים לפי תמ"א 1.	
6.7 חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
6.8 קולטי שמש על הגג בכל היתר ינתן פתרון סולרי בגגות המבנה וכחלק מפתרון אדריכלי של הבניין. לכל תוספת מתקני גג חדשים יוצא היתר עפ"י החוק. יש להראות את הגגות כחזית חמישית לבניין ולכן כל המתקנים מסוג אנטנות מפוחים מרוורים, גנרטורים, מע' סולרית, ארובות וכדומה יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית גגות הכוללת מתקנים אלה וחומרי כיבוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה, כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.	

6.9

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה של מבנה/ גדר המסומן להריסה, בהתאם למגרש הרלוונטי.

6.10

היטל השבחה

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

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור המופרשים בהתאם לקבוע בטבלאות ההקצאה, יופקעו על ידי תכנון זמין מונה הדפסה 18 הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.12

פיקוד העורף

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

6.13

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תחוה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1

ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית הינו מיידיית עם אישורה.