

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0831511

שינוי בהוראות וזכויות בניה - כ. כנא

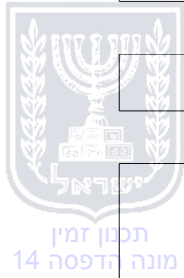
צפון

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 מתאר מקומית, התכנית ממוקמת בשכונה מערבית לירושב, בגוש: 17389 חלקה: 51.
המטרה העיקרית לתכנית היא:
- הגדלת זכויות בניה
- הגדלת תכסית קרקע
- שינוי קווי בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט
** קיים תיק פיקוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה - כ. כנא

מספר התכנית 257-0831511

1.2 שטח התכנית 0.813 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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

231700

קואורדינאטה Y

739500

1.5.2 תיאור מקום

הקצה המערבי של היישוב 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

אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17389	מוסדר	חלק		21, 23, 44, 51
17391	מוסדר	חלק		14

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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: 250	1		חמדאן אמארה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	14/10/2020	מוחמד חסן	08: 36 14/10/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/08/2020	חמדאן אמארה	09: 05 19/08/2020		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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	איאד אמארה			כפר כנא	(1)		04-6898108	04-6898116	hamdan_l@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא.

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
	אדריכל	מוחמד חסן	38379	תפוזים אדריכלים מהנדסים ויועצים	נוף הגליל	(2)		04-6898108	04-6898101	tapozim.arc@gmail.com
	מודד	אשקר נביה	1290	1	נוף הגליל	(2)		04-6898108		ashkar20@gmail.com

(1) כתובת: רח' עצמון 16.

(2) כתובת: נצרת עילית רח' עצמון 16 - ת.ד. : 11886.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 - כ.כנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה

- שינוי קווי בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט

- הגדלת תכסית קרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	100	אתר עתיקות/אתר הסטורי
דרך מאושרת	200	אתר עתיקות/אתר הסטורי
דרך משולבת	300	אתר עתיקות/אתר הסטורי
		להריסה
		להריסה
		קו בנין תחת/ תת קרקעי
		קו בנין תחת/ תת קרקעי

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	95.16	11.70
דרך משולבת	174.09	21.41
מגורים א'	544.02	66.89
סה"כ	813.27	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	95.16	11.70
דרך משולבת	174.09	21.40
מגורים ב'	544.2	66.90
סה"כ	813.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים 2. מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים: א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. ב. יובטח מקום חניה 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות, תשתיות קוויות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות, תשתיות קוויות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך

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)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי										שרות
מגורים ב'	100	543	147	35	182	67	10	14.5 (1)	4 (2)	(3)	(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ' + 2.5 מ' לעליית גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.

(2) 4 ללא עמודים, 3 קומות מעל קומת עמודים.

(3) בהתאם למסומן בתשריט - קו בניין תחת/ תת קרקעי למחסן קיים ומרפסת מקורה יאושר רק לקומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

- לא יותרו פתחים בקו בניין 0 לכיוון השכן וכי קו בניין צפוני אפס הוא עבור המחסן הקיים בלבד בקומת הקרקע. לא תותר הקטנת קו בניין לקומות שמעליו.
- השטח הקיים בקומת הקרקע כקומות עמודים ישאר פתוח על מנת להבטיח יציאה בטיחותית מהמבנה לתחום הדרך המשולבת.
- הריסת כל המסומן להריסה בתשריט ואישור מפקח על ביצוע
- תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק אפס מ' מהכביש ובגובה מכס' של 2.5 מ'.
- תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מכסימלי של 40 מ"ר לכל יח"ד שטח השירות יכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד וחניה וחדרי מדרגות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד גובה המבנה לשטחי שירות לא יעלה על 3 מ' ברוטו (2.20 מ' נטו).

6.2**עתיקות**

- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.

6.3**חניה**

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרה בפועל של מקומות החנייה

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

- א. המגרש הכלול בתכנית מבוסס על תשריט חלוקה מאושר ועל תוואי דרך מאושרת
- ב. תנאי למתן היתר בניה התאמת גבולות המגרש למאושר בתכנית זו עם אישור המגרש בתשריט/ תכנית.

6.5**חשמל**

- איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור 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 0.5 מ'
- כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- כבלי חשמל מתח עליון ובתיאום עם חברת חשמל
- ארון רשת 1 מ'

6.5

חשמל

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. 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.

ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ג. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ד. תברואה: היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.

6.7

תקשורת

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

6.8

פיקוד העורף

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

6.9

שרותי כבאות

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

6.10

גגות

בכל היתר ינתן פתרון סולרי בגגות המבנה וכחלק מפתרון אדריכלי של הבנין. לכל הוספת מתקני גג חדשים יוצא היתר עפ"י החוק.

יש להראות את הגגות כחזית חמישית לבנין ולכן כל המתקנים מסוג אנטנות מפוחים מאווררים, גנרטורים, מע' סולרית, ארובות וכדומה יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.



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

6.11	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.

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - ש 1965.

6.13	הריסות ופינויים
	- תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית יהיה רק לאחר הריסת כל הגדרות/ מבנים המסומנים להריסה בתשריט.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מידי מיום אישורה
--	---

