

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0819516

שינוי בהוראות וזכויות בניה - כ. כנא

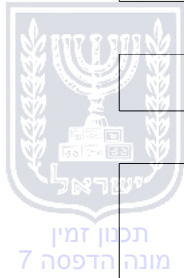
צפון

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 על תכנית מתאר מקומית, התכנית ממוקמת בשכונת בנה ביתך כפר כנא - גוש: 17394 חלקה: 35 מגרש 65.
על השטח חל תכנית מתאר כ.כנא מס' ג/8588.
מדובר על תוספת שטח שירות (קומת חניה תת קרקעית) בהתאם לסעיף בחוק 62א (א) 15 ותוספת תכנית, מס' קומות, מס' יחיד ושינוי קו בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה - כ. כנא
------------------------	-----------	-------------------------------------

מספר התכנית	257-0819516
-------------	-------------

שטח התכנית	0.509 דונם
------------	------------

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) 62, (15) א 62 א (א) 62, (4) א 62 א (א) 62, (4) א 62 א (א) 62, (5) א 62 א (א) 62, (8) א 62 א (א) 62, (9) א

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

231725

קואורדינאטה Y

738175

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בנה ביתך - 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

בנה ביתך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17394	מוסדר	חלק		35

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



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/	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/8588 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4790	4998	01/08/1999
257-0451971	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 257-0451971 בתחומה של תכנית זו בלבד.	9335	2627	31/12/2020



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	31/08/2020	מוחמד חסן	08: 38 31/08/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/12/2019	חמדאן אמארה	12: 53 17/12/2019		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	ביאטרה נאדר			נוף הגליל	עצמון (1)		04-6898101	04-6898103	mokari_eng ineering@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת עילית, רח' עצמון 16/36 ת.ד. 11886, מיקוד 17000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ביאטרה נאדר			נוף הגליל	עצמון (1)		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com

(1) כתובת: נצרת עילית, רח' עצמון 16/36 ת.ד. 11886, מיקוד 17000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	נצרת עילית		04-8645537	02-5456054	

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		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	04-6898116	tapozim.arc@gmail.com
	מודד	אשקר נביה	1290	1	נוף הגליל	(2)		04-6898108	04-6898116	tapozim.arc@gmail.com

(1) כתובת: נוף הגליל רח' עצמון 16.

(2) כתובת: נצרת עילית, רח' עצמון 16/36 ת.ד. 11886.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

- הגדלת תכסית בניין
- שינוי קוי בניין
- תוספת שטח תת קרקעי
- תוספת קומה ו העלאת גובה מבנה
- תוספת מס' יח"ד
- התרת בניית קיר תומך עד גובה 10 מ' ללא דירוג



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	60.44	11.88
מגורים א'	448.45	88.12
סה"כ	508.89	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	60.45	11.88
מגורים ב'	448.45	88.12
סה"כ	508.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
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 הבאים: 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', 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, תשתיות קוויות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי		
קדמי תכנון מונה הדפסה 7	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (4)	4	18 (3)	6	42 (2)	235	67 (1)	24	144	449	100	מגורים ב'

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) חניה תת קרקעית.
- (2) תכנית מותר עבור קומת מרתף 67%.
- (3) מקומות מרתף - כולל עליה לגג.
- (4) מרתף - חנייה תת קרקעית.
- (5) ע"פ לקו אדום מקווקו בתשריט: 1. קו בניין תחת/ תת קרקעי עבור קומת מרתף בלבד 2. קו בניין עבור מבנה מעל קומת מרתף.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

- תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק אפס מ' מהכביש ובגובה מכס' של 2.5 מ'.
- תותר בניית שטחי שירות בשטח כולל מכסימלי של 40 מ"ר לכל יח"ד שטח השירות יכלל בתוך המבנה ולא במסנה 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).
- כל תכנית לקבלת היתר בנה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 ובה יופיעו קוי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קוי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכלי גז, חניה וכו'.

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**

- החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות החנייה התקפות בעת הבקשה להיתר בנייה.
- תנאי למתן היתר בנייה הינו הצגת פיתרון חנייה ערוך וחתום ע"י יועץ תנועה מוסמך.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

- א. המגרש הכלול בתכנית מבוסס על תשריט חלוקה מאושר ועל תוואי דרך מאושר.
- ב. תנאי למתן היתר בניה התאמה לתשריט מצב מוצע

6.5**חשמל**

- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלכה, תיירות ומבניה 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 בתיאום עם



תכנון זמין
הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

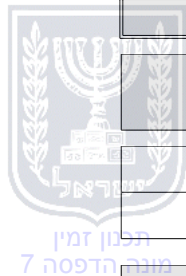
חשמל	6.5
חברת חשמך ארון רשת 1מ' שנאי על עמוד 3מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל . 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.	
תקשורת	6.6
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
פיקוד העורף	6.7
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
שרותי כבאות	6.8
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תשתיות	6.9
1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב :	



6.9	תשתיות
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר



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. 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
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחכרו, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מידי מיום אישורה