

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0869974

שינוי בהוראות בניה - כפר כנא

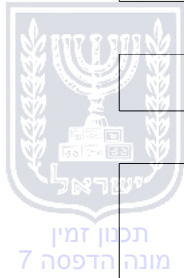
צפון

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

תכנית זו משנה בקווי בנין כדי לאפשר לגיטימציה לבניה קיימת , וקובעת הוראות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות בניה - כפר כנא
ומספר התכנית		

מספר התכנית	257-0869974
-------------	-------------

שטח התכנית	0.768 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 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (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

232125

קואורדינאטה Y

738511

1.5.2 תיאור מקום

דרום ישוב 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
17393	מוסדר	חלק		75

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
ג/ 8588	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/8588 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4790	4998	01/08/1999



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				עבד אלחפיו אבוליל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אלחפיו אבוליל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	05/08/2021	עבד אלחפיו אבוליל	09: 27 05/08/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/08/2021	עבד אלחפיו אבוליל	09: 38 14/09/2021	מצב מאושר	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**תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אכרם יוסף אמארה			כפר כנא	(1)		052-6891195		
	פרטי	פהמי יוסף אמארה			כפר כנא	(1)		052-6891195		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אכרם יוסף אמארה			כפר כנא	(1)		052-6891195		
פרטי	פהמי יוסף אמארה			כפר כנא	(1)		052-6891195		

(1) כתובת: כפר כנא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אכרם יוסף אמארה			כפר כנא	(1)		052-6891195		
בעלים		פהמי יוסף אמארה			כפר כנא	(1)		052-6891195		

(1) 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	עבד אלחפז אבוליל		עבד אלחפז אבוליל, משרד הנדס	עין מאהל	עין מאהל		046466815		abedel5@gmail.com
מהנדס	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		050-7376314		kamal@nawatha.com

(1) כתובת: ריינה ת.ד. 4390.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין

שינוי תכנית קרקע

התרת 2 מבנים על מגרש בגודל מעל 730 מ"ר ובמרחק של 4 מ' ביניהם.

חלוקה תכנונית של מגרש לשני תאי שטח .



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	2, 1	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	768	100
סה"כ	768	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	744.03	100
סה"כ	744.03	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 לכל 30 מ"ר יחדית 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
א	הוראות בינוי תותר הקמה של שני מבנים במגרש בשטח מינימלי של 730 מ"ר ובמרחק מינימלי של 4 מ' בין המבנים.



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)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(3)	(3)	(3)	(2)	4	12 (1)	10	43			24	144	738	1	מגורים ב'
3 (3)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	4	12 (1)	10	42			24	144	(4)	2	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

הערה ברמת הטבלה:

תא שטח מס' 2 יאוחד בעתיד עם המגרש הדרומי הצמוד.

יותר הקמת שני מבנים בתא מס' 1 בתנאי שהמרחק ביניהם לא פחות מ 4 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועוד 2.5 מ' לעליית גג.

(2) לפי קו אדום מקווקו בתשריט. קוו בנין תחתית מתייחס לסככה בלבד..

(3) לפי קו אדום מקוו בתשריט.

(4) תנאי למתן היתר הינו השלמתו לגודל מגרש מינימלי (400 מ"ר).

(5) 3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת הסכמת שכן.

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

- א. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 0 מ' מהכביש ובגובה מקסי' של 2.5 מ'.
- ב. תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 40 מ"ר לכל יח"ד, שטח השירות ייכלל 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).

6.2**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 ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

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

6.3**חניה**

תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.4**חשמל**

- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-
- לא יינתן היתר בניה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-
- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- א. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'
- ו. קו חשמל מתח על, עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'
- ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
- י. ארון רשת 1 מ'
- יא. שנאי על עמוד 3 מ'
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

6.4

חשמל

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .

לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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 .

6.5

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 הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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.

6.6

הוראות פיתוח

כל תכנית לקבלת היתר בניה 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' .

6.7

פסולת בניין

1. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
2. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

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

תנאים למתן היתרי בניה

אטימת כל הפתחים בקירות בקו בניין אפס הינו תנאי להוצאת היתר בניה

6.11

היטל השבחה

- 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

6.11 היטל השבחה	
אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

הינו מיד לאחר אישורה..

