

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0929729

שינוי הוראות וזכויות בניה וקווי בניין מגרש 37/3-כפר כנא

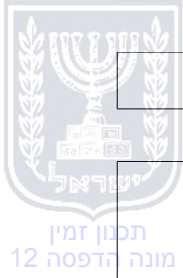
צפון

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

התכנית מציעה לחלוקת המגרש מסי' 37/3 חלקה 37 גוש 17388 -כפר כנא ל-2 תאים וקביעת קווי בניין וגם הוספת זכויות בניה 20% משטח המגרש עפ"י סעיף בחוק (62) א(1)



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות זכויות בניה וקווי בניין מגרש 37/3-כפר כנא

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

257-0929729

מספר התכנית

1.012 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (7)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X

231925

קואורדינאטה Y

739875

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלנקארה דרך איזור תעשיה-מערב 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

אלנקארה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17388	מוסדר	חלק		8, 37

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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				שאפע אבו ראס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שאפע אבו ראס		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250		14/01/2021	סמיר סאלח	14: 52 14/10/2021		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 250		14/10/2021	שאפע אבו ראס	14: 09 14/10/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/12/2020	שאפע אבו ראס	11: 08 29/03/2022		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6838560	04-6516251	amajed@kfarcana.muni.il
	פרטי	נואל בני רביעה			כפר כנא	(2)		052-8144569		
	פרטי	עפאף לובאני			כפר כנא	(2)		053-5900073		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא 16930

ת.ד. 1725.

(2) כתובת: כפר כנא ת.ד. 382.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נואל בני רביעה			כפר כנא	(1)		052-8144569		
בעלים		עפאף לובאני			כפר כנא	(1)		053-5900073		

(1) כתובת: כפר כנא ת.ד. 382.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאפע אבו ראס		א.ר. מהנדסים ואדריכלים- שאפע אבו	עילוט	עילוט (1)		04-6467801	04-6021293	A.R.Eng.Arc @gmail.com
	מודד	סמיר סאלח	948	מאפטופ הנדסה ומדיגות בע"מ	משהד	(2)		04-6412436		office@mapt op.co.il

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 888.

(2) כתובת: משהד ת.ד. 829.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש 37/3 ל-2 מגרשים בהסכמת הבעלים.
2. הוספת אחוזי בניה 20% משטח המגרש.
3. קביעת קווי בניין.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי.
5. התוויית זיקת הנאה למעבר.
6. הרחבת דרך מאושרת לצורך גישה למגרש מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	2, 1	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מאושרת	10	זיקת הנאה למעבר ברכב
דרך מוצעת	11	זיקת הנאה למעבר ברכב
		להריסה
		להריסה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים להעתקה
11	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר ברכב
2	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
11	דרך מוצעת	להריסה
2	מגורים ב'	להריסה
2, 1	מגורים ב'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	186	18.38
מגורים א'	826	81.62
סה"כ	1,012	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	186.13	18.39
דרך מוצעת	122.5	12.10
מגורים ב'	703.76	69.52
סה"כ	1,012.38	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
א	זיקת הנאה א- זיקת הנאה למעבר תשמש למעבר כלי רכב ותשתיות. ב- לא תותר כל בניה בתואי זיקת ההנאה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות קוויות, גינון וחנייה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסור כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות קוויות, גינון וחנייה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסור כל בניה בתחום דרך 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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות			
4	(3)	(3)	(3)	4 (2)	14.5 (1)	10	42	188	34	154	250	2 - 1	מגורים א'	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:

מותר להקים בנין אחד בלבד על המגרש + מבני עזר

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 קומות ללא עמודים או 3 קומות מעל לקומת עמודים..

(3) לפי קוו בניין אדום מקוקוו בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הבניה בקו בניין 0 לפי תשריט תאופשר ובתנאי ללא פתחים בקיר המבנה שבקו בניין 0 עם המגרש הגובל

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**בינוי ו/או פיתוח**

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 יכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויתרו 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).
 ג. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים רחובות מרוצפות חתכי המגרש מצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכלי גז, חניה וכו'.

6.4**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 .

6.5**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. לא תותר הוצאת היתרי בניה ללא אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.

6.6**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'



חשמל	6.6
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 אורירי 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. 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.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
1-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. 2-ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3-מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס תאגיד המים והביוב. 4-תברואה לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה בתאום עם המו"מ. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות. א-תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "קבוצת עצים להעתקה", קבלת רישיון מאת פקיד היערות.	

6.9

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.

6.10

שרותי כבאות

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

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 190,189,188 לחוק התכנון ובניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.12

הריסות ופינויים

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידיית מיום אישורה