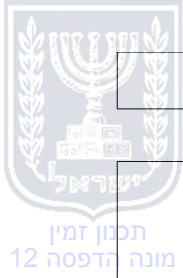


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-1063171

שינוי קווי בניין לפי קיים בשטח- כפר כנא



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
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

שינוי קווי בניין לפי קיים בשטח.



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**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי קווי בניין לפי קיים בשטח- כפר כנא	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	257-1063171
-------------	-------------

שטח התכנית	0.675 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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

232383 קואורדינאטה X

738689 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בלב הכפר ליד בית ספר אלחכמה**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
17396	מוסדר	חלק		18, 104

**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**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/1999		4998	4790	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/8588 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	ג/8588
31/12/2020		2627	9335		כפיפות	257-0451971



תכנון זמין  
הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עארף עואודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עארף עואודה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 17 01/02/2023	עארף עואודה	01/03/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 12

**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	פואד כריים			כפר כנא	כפר כנא		04-6316801		polynom571@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עארף עואודה		פוליגון הנדסה ותכנון ערים	כפר כנא	כפר כנא		04-6418029		polygon277@gmail.com
	מודד	אוסאמה אבו ליל	1213		עין מאהל	עין מאהל		077-9616580		



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 בהוראות בנייה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי קיים בשטח

2-קביעת הוראות הריסה



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
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	200
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	230.48	34.17
מגורים א'	444.13	65.84
סה"כ	674.61	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	230.48	34.17
מגורים ב'	444.13	65.84
סה"כ	674.61	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים, מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	א. לא תותר הקמתן של התכליות שאינם למגורים כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. ב. יובטח מקום חניה לכלל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות קוויות גינון, מפרצי חניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	אסור כל בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	14.5 (1)	10	42	24	144	400	1	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) 12.0 מ' + 2.5 מ' עלייה גג או סה"כ 14.5 לבית עם גג רעפים.

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

(3) לפי קו אדום מקוקו בתשריט.



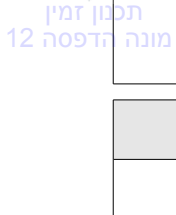


תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>1. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש. לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולה. תותר הקמתם של שני מבנים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים :</p> <p>1- גודל המגרש הוא מעל 750 מ"ר .</p> <p>2- ישמר מרווח מינימלי בין שני המבנים כדלהלן :</p> <p>6 מ' עם פתחים , 3 מ' כשאחד המבנים ללא פתחים .</p> <p>2. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק אפס מ' מהכביש ובגובה מכסי של 2.5 מ'.</p> <p>3. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנ"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'.</p> <p>4. תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מכסימלי של 40 מ"ר לכל יח"ד שטח השירות יכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויתרו בו השימושים הבאים : מחסן, חדר הסקה , ממ"ד וחניה וחדרי מדרגות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד כאמור בסעיף 1 גובה המבנה לשטחי שירות לא יעלה על 3 מ' ברוטו (2.20 מ' נטו)</p> <p>5. מתקני גג, מזגנים וצנרת :</p> <p>בכל היתר ינתן פתרון סולרי בגגות המבנה וכחלק מפתרון אדריכלי של הבנין . לכל הוספת מתקני גג חדשים יוצא היתר עפ"י החוק.</p> <p>יש להראות את הגגות כחזית חמישית לבנין ולכן כל המתקנים מסוג אנטנות מפותחים מאווררים, גנרטורים , מע' סולרית , אורבות וכדומה יתוכננו בצורה אסטטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה .</p> <p>לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית גגות הכוללת מתקנים אלה וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב , חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה , כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27859/0 "כפר כנא (דרום)" י"פ 4888 עמ' 3795 מיום 01/06/2000, הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולן עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות , התשל"ח 1978.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש 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.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
	<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הודעה המקומית.</p> <p>ביוב :</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 12



תכנון זמין  
הדפסה 12



תכנון זמין  
הדפסה 12

<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מסודר.</p>
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<b>6.7</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שרות כבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת גדר בגבול המגרש בבקשה להיתר, הריסת הגדר והענקת אורך החשמל והפילר המצויים בתוואי הדרך הגובלת.</p> <p>2. היתר הבנייה יינתן בשני שלבים - שלב א' - הריסות המסומן להריסה בתשריט מצב מוצע, ושלב ב' - היתר למבנה.</p> <p>3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה בניית הגדר המוצעת על גבול המגרש.</p>
<b>6.9</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה.</p> <p>ב. מבנה /גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית</p>
<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון ובניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12