

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1193861

שינוי בקוו בניין ותכנית קרקע במגרש 16/3 כפר כנא

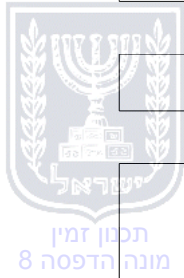
צפון

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

תכנית זו מאפשרת לבצע לגיטימציה לבנייה קיימת, שינוי בקווי בניין לפי בנייה קיימת. הגדלת תכנית קרקע מ- 42% ל- 65%.
הערה: התכנית נותנת אפשרות לבניית חדר מדרגות המשמש לקומה מעל הקיים במקום המחסן בהתאם לקו הבניין בתשריט.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקוו בניין ותכנית קרקע במגרש 16/3 כפר כנא

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

257-1193861

מספר התכנית

0.503 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (7)

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

739275

1.5.2 תיאור מקום

כפר כנא - חלק מתחום רשות 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

כפר כנא שכונת כרם אלראס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17391	מוסדר	חלק		16

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	פרק	תאריך
8588 /ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 8588 בתחומה של תכנית זו.	4790	4998		01/08/1999
257-0451971	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 257-0451971. הוראות תכנית 257-0451971 תחולנה על תכנית זו.	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				עבד אבו דאוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אבו דאוד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/02/2023	עבד אבו דאוד	08: 28 30/03/2023		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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	שאדיה גידעון (1)			כפר כנא		16	050-5766499		wjadoon939@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: כפר כנא ת.ד. 2189

רח' גיובראן ח'ליל גיובראן בית 16, כתובת: כפר כנא ת.ד. 2189

רח' גיובראן ח'ליל גיובראן בית 16.

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	עבד אבו דאוד	33508		כפר כנא	א-נחאתין (1)	1	04-6418020	04-6418020	abed_373@bezeqint.net
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	ריינה (2)		04-6453206	04-6453206	kamal@nawatha.com

(1) כתובת: כפר כנא ת.ד. 1924.

(2) כתובת: נואטחה כמרל בע"מ, משרד מדידות ריינה ת.ד. 439.

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 בהוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניה .

2. הגדלת תכסית קרקע 65% במקום 42%.

3. שינוי גודל מגרש מינימאלי.

4. שינוי הוראות בינוי



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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	293	58.25	
מגורים א'	210	41.75	
סה"כ	503	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	291.36	57.89	
מגורים ב'	211.96	42.11	
סה"כ	503.32	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 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, להעברת תשתיות ולגינון.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכנית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי				שרות				
מגורים ב'	מגורים ב'	1	210	144	24	168	65	10	12 (1)	4 (2)	אחורי (3)	קדמי (3)	צידי (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

הוראות טבלה 5:

יותר העברת אחוזי בין הקומות ללא חריגה מסה"כ אחוזי בניה מותר באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 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 לקו בניין המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	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 יכלול 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). ג. 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 מרוצפים, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכלי גז, חניה וכו'.
6.2	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
6.3	חניה
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
6.4	חלוקה ו/או רישום
	א. המגרש הכלול בתכנית מבוסס על תשריט חלוקה וגבול תוואי דרך מאושרת. ב. תנאי למתן היתר בניה התאמת גבולות המגרש למאושר בתכנית.
6.5	הפקעות ו/או רישום
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
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' 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 אווירי מבודד (כ"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 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'

6.6

חשמל

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 עבודות 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 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.

6.7

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.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

6.8

תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.9

פיקוד העורף

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

6.10

שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה בכתב עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.

6.11

תנאים בהליך הרישוי

בבקשה להיתר תוצע סגירה של הפתחים בקיר המבנה אשר נמצא בקו בניין 0 מזרחי, ותנאי לטופס 4 יהיה ביצוע הסגירה בפועל.

6.12

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

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

6.13

גגות

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 ויהוו 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

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה.