

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1199900

שינוי בהוראות וזכויות בניה - כפר כנא-

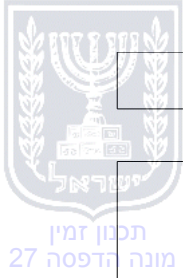
מחוז

צפון

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 קווי בניין כדי לאפשר לגיטימציה לבניין מזרחי קיים ללא היתר בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה -כפר כנא-

ומספר התכנית

257-1199900

מספר התכנית

0.705 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (13), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 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

232587 קואורדינאטה X

738567 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק הדרומי לישוב

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 בחלק דרומי לישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17396	מוסדר	חלק		15, 17

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 קביעותיה של תכנית ג/8588 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 8588
31/12/2020		2627	9335	תכנית זו כפופה לתכנית 257-0451971	כפיפות	257-0451971
14/10/2010		419	6146	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 8מע/מק/71/8588 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	8 מע/ מק/ 71 /8588



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם נעסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם נעסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 37 26/07/2023	חאזם נעסי	07/03/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 27

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	אנור עואודה (1)		כפר כנא	כפר כנא			052-3448509		awawdi.12@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר כנא.

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	חאזם נעסי		כפר כנא	כפר כנא	(1)		052-2370226		hazem.nase@gmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576	ריינה	ריינה	(2)	1			

(1) כתובת : כפר כנא.

(2) כתובת : ריינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

2-הוספת אחוזי בנייה

3-הגדלת תכסית קרקע

4. קביעת הוראות בעניין הריסות מבנים

5. שינוי בהוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך משולבת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך משולבת	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	126.43	15.22
מגורים א	704.14	84.78
סה"כ	830.57	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	126.43	15.22
מגורים ב'	704.14	84.78
סה"כ	830.57	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>-בתי מגורים</p> <p>-מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את תנאים הבאים :</p> <p>א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים</p> <p>ב-יובטח מקום חניה לכל 30מ"ר יחידת עסק בנוסף לחנה הנדרשת למגורים</p> <p>ג. הקמתן שך התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 5 מ' למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, להעברת תשתיות ולגינון.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	14.5 (1)	10	60	188	24	164	705	100	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)									

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:

הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מהשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתנאי ששה"כ אחוזי בניה המותרים לא משתנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל עליית גג.

(2) 4 או 3 +קומת עמודים.

(3) קו בניין מקווקו באדום עבור מבנה, קו בניין תחתית תת קרקעי מקווקו בתכלת עבור קומת קרקע בלבד.

6. הוראות נוספות

		6.1	בינוי א- מותר להקים בניין אחת בלבד על המגרש . לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולה. ב- כל תכנית לקבלת היתר בנייה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1: 100 ו בה יפעו קוי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד , קווי גובה מתוכננים , מפלס קרקע, חיבור לכביש קיים , התחברות לקו ביוב קיים , קירות תומכים , סימון עצים, שבילים רחובות מרצפות , חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי , מיקום מתקן לאשפה , מד מים, מיכלי גז, חנייה וכו' . ג- תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 0 מ' מהכביש ובגובה מקסי' של 2.5 מ' . ד. 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 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
		6.3	חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר , תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
		6.4	הפקעות ו/או רישום כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי חיבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189 , 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
		6.5	חשמל איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני חיבור 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'

<p>חשמל</p> <p>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 חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p>	<p>6.5</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה 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.</p>	<p>6.6</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>בבקשה להיתר תוצע סגירת של פתחים בקיר המבנה אשר נמצא בקו בניין 0 ותנאי לטופס 4 יהיה ביצוע הסגירה בפועל.</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א- הגשת תכנית חנייה ערוכה בידי יועץ תנועה מוסמך ומתן פיתרון חנייה מלא לכל הבינוי במגרש ב-הסדרת מקומות החנייה בפועל ואישור מפקח על ביצוע .</p>	<p>6.9</p>
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה . ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתחום התכנית .</p>	<p>6.10</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27