

הוראות התכנית

תכנית מס' 1196153-257

שינוי בקווי בניין, שינוי בהוראות וזכויות בניה - כפר כנא

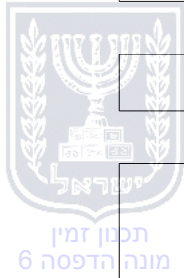
מחוז

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

שינוי בקווי בניין, שינוי בהוראות וזכויות בניה - כפר כנא
שינוי בקווי בניין לפי הבניה הקיימת השטח.
הוספת אחוזי בנייה עיקרי מ- 108% ל- 121% .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקווי בניין, שינוי בהוראות וזכויות בניה - כפר כנא

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

257-1196153

מספר התכנית

0.376 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) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13)ב)

פסי סעיף בחוק

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	232800
קואורדינאטה Y	738240

1.5.2 תיאור מקום

דרום 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**

דרום כפר כנא - מתחם 4 כפר כנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17396	מוסדר	חלק		83

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
257-0451971	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -257-0451971. הוראות תכנית 257-0451971 תחולנה על תכנית זו.	9335	2627		31/12/2020
257-0239558	שינוי	תכנית זו משנה את קביעותיה של תכנית -257-0239558 בתחומה של תכנית זו. התכנית שבנדון כפופה לנספחי התכנית השונים של תכנית 257-0239558.	7798	7684		13/05/2018



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
חניה	רקע	1: 250		03/08/2023	גיסאן מזאוי	08: 56 22/08/2023	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/02/2023	עבד אלחפיו אבוליל	15: 04 23/02/2023	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אחמד עואודה (1)			כפר כנא			052-5255782		ahmad27@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא ת.ד. 1101.

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 אלחפז אבוליל		עבד אלחפז אבוליל, משרד הנדס	עין מאהל	עין מאהל		046466815		abedel5@gmail.com
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		050-5589133		mgassan@gmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)		04-6453206		kamal@nawatha.com

(1) כתובת: נצרת.

(2) כתובת: ריינה ת.ד. 4390.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בקווי בניין, שינוי בהוראות וזכויות בניה - כפר כנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקוי בניין לפי תשריט.

הוספת אחוזי בנייה עיקרי מ- 108% ל- 121% .

שינוי גודל מגרש מינימאלי.

התרת בניית קיר תומך בגובה עד 6 מ' ללא דירוג.

הגדלת תכסית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	376	100
סה"כ	376	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	373.87	100
סה"כ	373.87	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. בנוסף לשימושים הנ"ל יותרו השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה מקומית תיירות (מקסימום 2 יח"א למגרש), וכן מבני ציבור (לתרבות, בריאות דת ועוד). השימושים הנוספים יותרו בתנאי שלא יפריעו לשימוש העיקרי למגורים ולא יגרמו למטרד סביבתי. שימושים אלו ישולבו במבנה המגורים בקומת הקרקע, מלבד המשרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'. הזכויות לשימושים הנוספים ייגזרו מסה"כ זכויות הבנייה המאושרות בטבלת הזכויות ולפי מפתח ההמרה שמתחתיה ובסעיף 4.1.2.א'7.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. השימושים הנוספים יותרו בתנאים הבאים: 1. המגרש בעל הבקשה להיתר בניה נשען על דרך שרוחבה לא יפחת מ 12מ'. 2. האופי והפעילות המבוקשת אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים, או הפרעות לתנועת כל רכב או לתנועת הולכי רגל. 3. בקשה להיתר הכוללת שימוש שאינו למגורים תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות העיסוק המוצע ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף. 4. כניסה נפרדת מהמגורים שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי. 5. הקמתן של תכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3.5 מ' מלבד משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'. 6. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו שלא ליעוד מגורים ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים ביוב ואיכות השפכים, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש. 7. זכויות לשימושים נוספים יגזרו מהזכויות המאושרות בתכנית זו ועל פי החישוב הבא: 40 מ"ר לתעסוקה תמורת 120 מ"ר למגורים. 30 מ"ר למסחר תמורת 120 מ"ר למגורים. 40 מ"ר למוסדות ציבור תמורת 120 מ"ר למגורים 50 מ"ר לתיירות תמורת 120 מ"ר למגורים ב. קיר תומך: יותר קיר תומך בגובה 6 מ' ללא דירוג.

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
									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
									עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12 (2)	6	45	175	54	121	376 (1)	1	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	4										

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:

זכויות לשימושים הנוספים המוגדרים בסעיף 4.1.1 2 יגזרו מהזכויות המאושרות בתכנית זו לפי החישוב הבא :

א- 40 מ"ר לתעסוקה תמורת 120 מ"ר למגורים

ב- 30 מ"ר למסחר תמורת 120 מ"ר למגורים.

ג- 40 מ"ר למוסדות ציבור תמורת 120 מ"ר למגורים

ד- 50 מ"ר לתיירות (הכוללים 2 יח"א למגרש) תמורת 120 מ"ר למגורים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם להקלה.

(2) 12 מ' + 2.5 מ' לעליה לגג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.

(3) לפי קו בניין מקווקו בתשריט : קו בניין עבור מבנה , וקו בניין תחתית לתת קרקע עבור מבנה מדרגות בחלק המזרחי עד קומה א בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.2**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר

אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

כל קווי החשמל בשכונה המוצעת יתוכננו כקווים תת-קרקעיים, במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז :

תנאים למתן היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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 מוסדר.



6.4	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.5	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות, בכל המגרשים הפרטיים ובשיעור 30% לפחות שטח חדיר פתוח בהיקף במני ציבור.
6.6	פסולת בניין
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. 1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במישה שיש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. 2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. 3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפח פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת רישוי. 4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5. 5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת יחוס: קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה מגורים לפחות 10 טון מגורים ומסחר לפחות 10 טון 6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום. 7. הוראות נוספות למתקני אשפה: - נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ-240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש בגומחה מיועדת למטרה זו.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
6.8	תשתיות
	א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר הינו הסדרת מקומות חנייה בפועל ואישור מפקח על ביצוע.

6.9 תנאים למתן היתרי בניה	
תנאי למתן היתר כי בנייה בקו בניין 0 תותר ללא פתחים למעט בחזית הקדמית עם הדרך.	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית היא חלק קטן מתכנית 257-0239558 וכפופה לשלבויות שבה	

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

הינו מיד לאחר אישורה

