

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0624072

הסדרת נגישות למגרשים-כפר כנא



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
01/08/2019
להפקיד את התכנית
07/11/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת שמטרתה הסדרת נגישות למגרשים לצורך מימוש פוטנציאל הקרקע בצורה יעילה יותר ע"י יצירת מעגל תחבורתי סגור, הגדלת הזדמנות למימוש יחידות דיור מוצעות. בנוסף התכנית נותנת פתרון יעיל להתחברות למערכת התשתית העירונית הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הסדרת נגישות למגרשים-כפר כנא

257-0624072

מספר התכנית

10.138 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

233653 קואורדינאטה X

738818 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום-מזרח היישוב כפר כנא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כפר כנא - שכונת אום אלדלהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17397	מוסדר	חלק		14, 43
17399	מוסדר	חלק		26-27
17403	מוסדר	חלק		6-8, 50-51

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/1999	4998	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8588
17/04/2005	2416	5391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14580 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14580



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 03 14/10/2019	זאהר זידאן	29/08/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 26 02/09/2019	עארף עואודה	02/09/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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, רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	כפר כנא		04-6517741	04-6355195	

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	כפר כנא		04-6517741	04-6355195	

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		רשות מקומית מועצה מקומית		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	כפר כנא (1)		04-6517741	04-6355195	

(1) כתובת: בנוסף לבעלות במועצה המקומית, שטח התכנית מצוי בבעלות פרטיים אחרים..

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		04-6316801	04-8426455	polygon277@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	1524	ז.ה.ב הנדסה בע"מ	ריינה	ריינה		04-6082667		zahir@zhv- eng.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הסדרת נגישות למגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התווית דרך משולבת לפי קיים בפועל והרחבת שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2,1
שטח ציבורי פתוח	101,100
דרך מאושרת	404,402,400
דרך משולבת	403,401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	404,402,400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	403,401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	2,1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	101,100
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	403
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	2,1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	404,402
מבנה להריסה	דרך משולבת	403,401
מבנה להריסה	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	101,100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,265	18.94
דרך משולבת	783	6.55
מגורים ב'	8,089	67.62
שטח ציבורי פתוח	825	6.90
סה"כ	11,962	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,265.37	18.94
דרך משולבת	1,482.27	12.39
מגורים ב'	7,614.28	63.65
שטח ציבורי פתוח	600.49	5.02
סה"כ	11,962.42	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:
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. לא תותר הקמתן של התכלויות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. ב. הקמתן של התכלויות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימאלי של 5 מטר, למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. מתקני משחקים לילדים. ב. גנים ציבוריים ונטיעות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, ותשתיות
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	אסור כול בניה בתוואי הדרך, למעט מתקני דרך
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, ותשתיות
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	4	12.5	(1) 61	42			24%	144%	400	2,1	<סך הכל>	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) במסגרת שטחי הבנייה לייעודי מגורים ב' יותרו שימושים נלווים לפי סעיף 4.1.1. שטח הבנייה המירבי שיותר לשימושים הנלווים יהיה 25% מסה"כ זכויות הבנייה לייעוד מגורים ב'..
- (2) *ראה סעיף מבנים קיימים..



תכנון זמין
יהוד הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 חניה</p>
	<p>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.</p>
	<p>6.2 ניהול מי נגר</p>
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפעי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבשים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>
	<p>6.3 פיקוד העורף</p>
	<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>
	<p>6.4 שרותי כבאות</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שרות כבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
	<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הנו סלילת דרך משולבת מספר 6 בהתאם לתכנון התחבורתי שבנספח התנועה.</p>
	<p>6.6 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. ב. מבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית</p>
	<p>6.7 מבנים קיימים</p>
	<p>הוועדה המקומית רשאית לאשר את המבנים הקיימים בתחום התכנית בקווי בניין כפי שקיימים וזאת בתנאים הבאים: א. המבנים עומדים בכל ההוראות של התכנית מלבד קווי הבניין ואינם חודרים לתוך שטחים ציבוריים ודרכים ותואמים את יעודי הקרקע. ב. הוועדה המקומית תשקול פרסום לפי סעיף 149 על מנת לתת הזדמנות למי שעלול להיפגע להשמיע את התנגדותו</p>
	<p>6.8 היטל השבחה</p>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
	<p>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</p>
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26