

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0242800

שינוי בהוראות זכויות בניה



מבוא העמקים
07.12.2015
נתקבל

מחוז מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
צפון סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 23/12/15

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 257-0242800
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2015011. מיום 13/10/15
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 257-0242800
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7199
מיום 8/2/2016



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכה כדי לאשר חלוקת מגרש 2/1/1 לשני מגרשים, במטרה לאשר מגרש פחות מהמינימאלי וקביעת קו בניין חדש עבור מגרש 100, הגדלת אחוזי בנייה לפי סעיף 62 א (א) 17, ניווד אחוזי בנייה ללא שינוי סה"כ המותר
הבניה המוצעת 3 יח"ד מגורים מעל קומת עמודים, התכנית הזו מהווה שינוי לתכנית מסי ג/8588.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית שינוי בהוראות זכויות בניה

מספר התכנית 257-0242800

1.2 שטח התכנית 3,056.714 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

231400 קואורדינאטה X

500738 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר כנא-בצד הדרום מערבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כנא - חלק מתחום הרשות

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17394 | מוסדר | חלק | | 2 |

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

| 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 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | גורם מאשר | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | | | חמדאן אמארה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע גליון 1: | | | | חמדאן אמארה | | | 1:250 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | | 07/11/2015 | | | חמדאן אמארה | 07/11/2015 | 1 | 1:200 | מנחה | בינוי |
| לא | | 01/07/2015 | | | חמדאן אמארה | 01/07/2015 | 1 | 1:250 | מחייב | חלוקה לתאי שטח |
| לא | | 01/07/2015 | | | חמדאן אמארה | 01/07/2015 | 1 | 1:1 | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | 1: גליון | 07/11/2015 | | | חמדאן אמארה | 07/11/2015 | | 1:250 | מנחה | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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 | היתם עואודה | | | כפר כנא | כפר כנא | | 04-6898101 | 04-6898103 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | היתם עואודה | | | כפר כנא | כפר כנא | | 04-6898101 | 04-6898103 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | פואד חרוש | | | כפר כנא | כפר כנא | | 04-6898101 | 04-6898103 | |
| בעלים | היתם עואודה | | | כפר כנא | כפר כנא | | 04-6898101 | 04-6898103 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-----------------------------|---------|---------|-----|------------|------------|----------------------------|
| | עורך ראשי | חמדאן אמארה | | מקארי מהנדסים ויועצים | כפר כנא | כפר כנא | | 04-6898101 | | hammadan_l@h otmail.com |
| | מודד | כמאל נואטחה | 576 | | ריינה | ריינה | | 04-6453206 | 04-6898103 | kamal576@b ezeqint.net |

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 זכויות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש 2/1/1 לשני מגרשים בהסכמה.
2. הקטנת גודל מגרש מינימלי.
3. הגדלת אחוזי בניה לפי סעיף 62 א (א) 16
4. שינוי קווי בניין .
5. הגדלת תכסית קרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3,056.714

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 18 | | | 18 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 2,620 | | +16.48 | 2,603.52 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 200 |
| מגורים ב' | 101,100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת | 200 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ב' | 101,100 |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 200 |
| מבנה להריסה | מגורים ב' | 101,100 |
| קו בנין תחת/תת קרקעי | מגורים ב' | 100 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|---------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 1,250.6 | 40.89 |
| מגורים א | 1,808 | 59.11 |
| סה"כ | 3,058.6 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 1,250.6 | 40.91 |
| מגורים ב' | 1,806.11 | 59.09 |
| סה"כ | 3,056.72 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | 4.1.1 - השימושים יהיו לפי תכנית ג/8588 המאושרת לפי אזור מגורים א'. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | לפי תכנית ג/8588 המאושרת למעט המוצע בתכנית זו. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יחיד מספר | הכסית (% מרחב שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | שטח שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|---------------|------------|---|----------------|--------------------|-----------------------|--------------------|------------|---------|--------|------------------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי שרות | | | |
| (3) | (4) | (2) 4 | (1) 15 | 3 | 50 | 185 | 567 | 107 | 100 | מגורים | מגורים ב' מגורים |
| | | | | | | | | | | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | (4) | (4) | (4) | 567 | 107 | 101 | מגורים | מגורים ב' מגורים |
| | | | | | | | | | | | |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 2.75+מ12.25 לעליות גג או 15 עם גג רעפים.
- (2) 3 קומות מעל קומת עמודים) 4.
- (3) עיפ המסומן בתשריט מצב מוצע בקוו אדום מקווקו.
- (4) עיפ אזור מגורים אי בתכנית/8588 המאושרת..

| | |
|-------------------------|---|
| 6. הוראות נוספות | |
| 6.1 | עתיקות |
| | כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח ? 1978. |
| 6.2 | חניה |
| | החניה תהיה בתחום המגרשים 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. תנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע בפועל של מקומות החנייה עפ"י התקנות התקפות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית. |
| 6.3 | 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. |
| 6.4 | שמירה על עצים בוגרים |
| | א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. |
| 6.5 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| 6.6 | תשתיות |
| | אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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 |
| 6.7 | היטל השבחה |
| | א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |
| 6.8 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - ש 1965. |

| | |
|------------|---|
| 6.9 | הריסות ופינויים |
| | 1. תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסה בפועל של המבנים / קירות המסומנים להריסה בתשריט בתחום תא השטח הרלוונטי. |

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

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

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

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מידי מיום אישורה.

| 8. חתימות | | | |
|-----------------|---|-------------------|----------------------|
| מגיש התכנית | שם: היתם עואודה שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | חתימה: | | |
| יזם | שם: היתם עואודה שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | חתימה: | | |
| בעל עניין בקרקע | שם: פואד חכרוש שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: 1.12.15 |
| | חתימה: | | |
| בעל עניין בקרקע | שם: היתם עואודה שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: |
| | חתימה: | | |
| עורך התכנית | שם: חמדאן אמארה שם ומספר תאגיד: מוקארי מהנדסים ויועצים | סוג: עורך ראשי | תאריך: 11.11.2015 |
| | חתימה: | | |

מוקארי מהנדסים ויועצים
 חמדאן אמארה
 מס' תע"מ: 42679
 מ"ד: 01-6120000
 ת"ד: 10101

