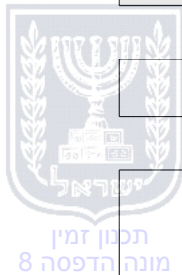


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0482323

שינוי הוראות וזכויות בניה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
מבוא העמקים
צפון
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
08/11/2017

לאשר את התוכנית
22/11/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20/03/2017

להפקיד את התכנית

11/07/2017

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

מטרת התכנית העיקרית הינה הגדלת אחוזי בנייה בשטח, קביעת קווי בניין והזזת תוואי דרך בהתאם למסומן בתשריט.

היזם רכש מחצית מהחלקה 21 בשטח של 1048.5 דונם כאשר שטח החלקה הינו 2097 דונם. הכביש המסומן בתשריט ואשר הופקע מהחלקה הופקע מחלקם של היזם ועל כן נותר להם שטח של 550 מ"ר בלבד מהחלק שלהם בחלקה לעומת זאת בחלק השני של החלקה לא הופקע כל שטח והוא נותר בשלמותו לטובת הבעלים.

לאור זאת ועל מנת שיוכל היזם להקים מבנהיצטרכו הם לבקש הגדלת אחוזי בנייה וקביעת קווי בניין חדשים אשר ישנו במעט את תוואי הדרך שנקבע בתכנית המקורית וזאת לפי המסומן בתשריט מצ"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה

257-0482323

מספר התכנית

1.106 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

232075 קואורדינאטה X

739550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז הכפר ליד כביש 754 מצד מערבי

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 אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17387	מוסדר	חלק		14, 16-17, 20-21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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	8588 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חמדאן אמארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חמדאן אמארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית נספח הסדרי תנועה	28/03/2017	גיסאן מזאוי	28/03/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		29/03/2017	חמדאן אמארה	28/03/2017	1	1: 250	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



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		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	כפר כנא		04-6516035	04-6898103	

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא.	כפר כנא	כפר כנא		04-6516035	04-6898103	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית כפר כנא .	כפר כנא	כפר כנא		04-6516035	04-6898103	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות המו"מ כפר כנא, שטח התוכנית מצוי בבעלותם של 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	חמדאן אמארה	42679		נצרת עילית	(1)		04-6898108	04-6898116	tapozim.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(2)			04-6566475	mgassan@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	ריינה		04-6453206	04-6898103	kamal576@b ezeqint.net

(1) כתובת: נצרת עילית, רח' עצמון 16, מיקוד 1765305, ת.ד. 11886.

(2) כתובת: מיקוד 16000 ת.ד. : 8064.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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-הגדלת אחוזי בניה .

2-שינוי קוי בניין לפי תשריט.

3-ביטול והזזת תוואי כביש כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

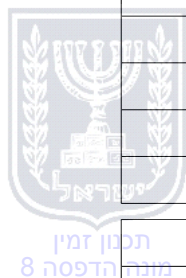
1.106



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+1	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
542 מ"ר * 170% + 6.16 מ"ר *	930.18		+138.18	792	מ"ר	מגורים (מ"ר)
144%						

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
דרך מוצעת	301, 300
מגורים ב'	101, 100
שביל	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	101, 100
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	דרך מוצעת	301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	301, 300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	101, 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	400

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך הולכי רגל	156.89	14.18
דרך מאושרת	401.22	36.26
מגורים א'	548.32	49.56
סה"כ	1,106.43	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	376.15	34

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.95	165.4	דרך מוצעת
49.58	548.59	מגורים ב'
1.47	16.28	שביל
100	1,106.42	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



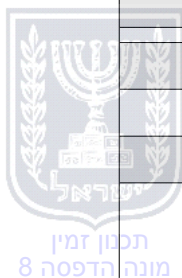
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה 1. לא תותר הקמתן של תכליות הנ"ל (4.1.1) כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. 2. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחנייה הנדרשת למגורים. 3. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'. 4. קומת הקרקע תשמש לחניה, מחסנים וכקומת משחקים ושירות משותפת לכלל דיירי המבנה. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות, תשתיות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות, תשתיות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, תשתיות, גינון.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						מזערי	עיקרי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הקובעת	15 (1)	6	50	210			40	170	542	100	מגורים ב'
3	3	1	3	5	14.5 (4)	(3)	42	168			24	144	(2) 400	101	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל עליית גג.
- (2) אך לא פחות מ 250 מ"ר בהתאם לתוכנית ג/8588.
- (3) מאחר ושטחו של תא שטח זה הינו כ-6 מ', לא פורט מס' יח"ד ביחס אליו, יצוין כי צפיפות המגורים בתא שטח זה אינה משתנה, ותעמוד על 10 יח"ד/ד'..
- (4) לבית עם גג רעפים או 12מ' ועוד 2.50 מ' לבית עם עליית גג.
- (5) 4 ללא עמודים או 3 מעל עמודים..
- (6) 3 או 0 מ' בצד אחד וללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן (לפי תוכנית ג/8588) ..
- (7) 3 או 0 מ' בצד אחד וללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן (לפי תוכנית ג/8588) ...

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	- תנאי למתן היתר בנייה הינו סלילת דרך הגישה למגרש והריסת הקיר המסומן להריסה בתשריט ואשר רלוונטי למגרש נשוא התוכנית, כמו גם בנייה נוספת אשר סומנה להריסה בתחום התכנית.
6.2	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.
6.3	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.
6.4	ביוב
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.5	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים ייעשה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.
6.7	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.8	ניהול מי נגר
	מי הנגר העיליים יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.9	פסולת בניין
	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.
6.10	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחזרו, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיידי מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8