

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-1153600

בריכת מים 2500 מ"ק , שכונה מזרחית - כפר כנא

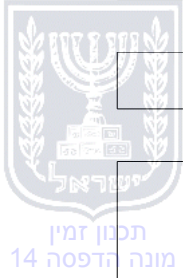
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005264750/310>

## דברי הסבר לתכנית

לאחר אשור תכנית מס' 257-0617423 שכונה מזרחית כפר כנא , התאגיד יזם לתכנית זו על מנת לאפשר הקמת בריכת מים בנפח 2500 מ"ק , הדבר יידרש לשינוי בהוראות הבינוי וגם להסדרת קווי הבניין על מנת להסדיר העמדה של הבריכה המתוכננת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

בריכת מים 2500 מ"ק , שכונה מזרחית - כפר כנא

257-1153600

**מספר התכנית**

1.874 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

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) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (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

233693 קואורדינאטה X

739474 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מזרח 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 מזרחית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17399	מוסדר	חלק		3, 34, 41

**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**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
900	257-0617423

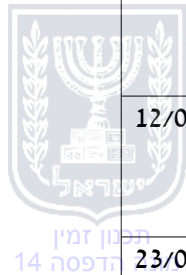
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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
<u>1231 /ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/1231 בתחומה של תכנית זו בלבד.	2692	1088		12/02/1981
<u>257-0617423</u>	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 257-0617423 בתחומה של תכנית זו בלבד. תכנית זו כפופה לנספחים הרלוונטיים בתכנית 257-0617423 מלבד השינויים המוצעים בה	9111	48		23/09/2020
<u>17304 /ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/17304 בתחומה של תכנית זו בלבד.	6711	2001		10/12/2013



**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				פחירי חביבאללה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פחירי חביבאללה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	13/11/2023	פחירי חביבאללה	02: 44 13/11/2023		לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	11/01/2023	סאמר דיב	00: 50 12/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/11/2022	פחירי חביבאללה	01: 23 02/11/2022		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		תאגיד מים וביוב כפרי גליל תחתון	כפר כנא			04-8591711	04-8886099	shadi@mia hcom.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2224.

**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	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com
	יועץ תשתיות	סאמר דיב		יוסף דיב - מהנדסים יועצים	חיפה	הבנקים (1)	3	050-5553525		samer@ydee b.com
	מודד	גמיל יונס	1402	זידאן סוהיל בע"מ	ריינה	(2)		04-6565079		zidansrv@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 33559.

(2) כתובת: ת.ד. 911.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 הוראות הבינוי והסדרת קווי בנין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בינוי

הסדרת קווי בניין

שינוי בגובה מבנה

התרת הקמה של קיר תומך ללא דירוג בגובה של 9.5 מ'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

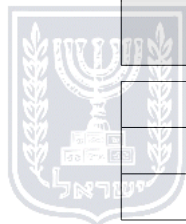


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	900
דרך מאושרת	800

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	824	43.97
מתקנים הנדסיים	1,050	56.03
<b>סה"כ</b>	<b>1,874</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	823.97	43.96
מתקנים הנדסיים	1,050.43	56.04
<b>סה"כ</b>	<b>1,874.4</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בריכת אגירה ואספקת מים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. מיועד לבריכת אגירה ואספקת מים בנפח של 2,500 מ"ק.</p> <p>2. בתחום תא השטח יותרו בניית חדרי משאבות, חדרי לוחות חשמל, מתקנים שונים עם ציוד מכני-חשמלי, צינורות עיליים ותת קרקעיים, סככות, חניות, גדרות, ועבודות פיתוח וגינון.</p> <p>3. תכניות היתר הבניה יכללו כחלק בלתי נפרד את תכניות הפיתוח של המגרש כולל חנייה. תכנית הפיתוח תכלול מפלסים, קירות תומכים כולל מעקות בטיחות מעליהם, גדרות, שערים ואזורי גינון.</p> <p>4. על מבקש ההיתר להציג תכנית שיקום נופי והשתלבות בסביבה בהתאם להוראות תמ"א 1</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. תנועת כלי רכב והולכי רגל</p> <p>ב. גישה וחניה של כלי רכב</p> <p>ג. מעבר תשתיות</p> <p>ד. גינון</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	8		50	50			50		1000	900	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
(1) 2														
אחורי														
(1) 2														
צידי-ימני														
(1) 2														
צידי-ימני														
(1) 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 תשתיות</b></p> <p>א. בתנאים 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 קווי 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 הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 ניקוז</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לאישור הוועדה המקומית ואישור רשות הניקוז האזורית .</p> <p>ב. מערכת הניקוז המתוכננת לאיסוף והולכת מי הנגר העילי תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת איסוף והולכת מי השפכים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 פיתוח ונוף</b></p> <p>א. תכנית הפיתוח- תכנית הפיתוח של מבקש ההיתר תתואם עם תכנית הפיתוח הכללית.</p> <p>ב. עבודות עפר- עם תחילת העבודה, תוגש למהנדס הוועדה תכנית עבודות עפר ובה תהליך העבודה בהתאם למפורט בנספח הנוף. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתאום עם הוועדה ובאישורה. לא יותר מילוי ו/או חפירה בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים ואו הפרטיים ללא תאום עם מהנדס הוועדה. לא תותר כל פעילות בשטחים ירוקים, או חקלאיים, לרבות נסיעה, אחסון ושפיכה של פסולת וכל פעילות אחרת העלולה לגרום נזק לפני השטח הטבעיים. שטחים אלה יגודרו וישלטו ע"י מבקש ההיתר, עפ"י הנחיית מהנדס הוועדה.</p> <p>ג. קירות תומכים, מסלעות וגדרות- עם הגשת התכניות על היזם להגיש פרט לקירות תומכים ולגדרות ההפרדה התואם את הוראות הנספח. בכל מקום בו נדרשות תמיכות קרקע, יש להעדיף שימוש במסלעות מגוננות. במידה והדבר אינה מתאפשר, תותר הקמת קירות תומכים בגמר אבן גיר- בהתאם לנספח הנוף בתכנית 257-0617423 .</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 סקר סייסמי</b></p> <p>תנאי למתן היתר לעבודות הטעונות היתר הינו הטמעה של אמצעי ייצוב מדרון בשטח הרלבנטי, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, העומס הסייסמי הצפוי והבינוי המתוכנן. במידה ונדרשים נתוני קרקע עבור התכנון יש לבצע סקר שתפקותיו יכללו את הנתונים הגיאוטכניים המתאימים. הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יובטח:</p>	<p><b>6.5</b></p>



<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>- פיתוח התשתיות שבתחום התכנית, סלילת דרכים, עבודות תשתית, ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש.</p> <p>ב. פיתוח- דרישות למתן היתר בניה :</p> <p>- על מגישי הבקשה להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנון ודרישות הרשויות ולשביעות רצון משרד מהנדס העיר כתנאי למתן אישור גמר בניה. כל פרטי הפיתוח יהיו בהתאם להוראות ולפרטים בנספח הנוף והוראות בתקנון תכנית מס' 257-0617423.</p>

<b>6.6</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>א. עודפי חפירה בתחומי המגרשים יפונו ע"י מגיש הבקשה לאתר הטמנה מאושר.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה</p> <p>ג. תנאי לקבלת תעודת גמר 4 יהיה הוכחת הטיפול בעודפי חפירה בהתאם להיתר.</p>

## 7. ביצוע התכנית



<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

תוך 3 שנים

