

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0991737

שינוי בהוראות בניה ותוספת זכויות, חלקה 26 - אזור תעשייה כפר כנא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 257-0991737

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 30/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005149750/310>

## דברי הסבר לתכנית

יום התכנית המחזיקים בתא שטח 100 מבקש הסדרת השימושים בבניין , אשר קבל היתר בנייה לשימוש חורג אולם חתונות בשטח 467 מ"ר במקום 200 מ"ר כפי שמצוין בשימושים עסקיים ע"פ ת.ב.ע.ג/8588 , מתוכנן תוספת זכויות בניה והסרת המגבלות לגודל השטחים של השימושים העסקיים תא שטח 101 צורף לתכנית בהתאם להסכם בין השני הבעלים לשימוש במקומות החניה ולא נערך בו כל שינוי בזכויות ובהוראות הבניה המאושרים ע"פ ת.ב.ע.ג/8588 .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה ותוספת זכויות , חלקה 26 - אזור תעשייה כפר כנא

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

257-0991737 מספר התכנית

4.472 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

231891 קואורדינאטה X

740445 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב 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 אזור תעשייה כפר כנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17385	מוסדר	חלק		26

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	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	<u>8588 ג/</u>
24/03/2010		2415	6073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 17894 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>17894 גנ/</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פחירי חביבאללה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פחירי חביבאללה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 38 07/02/2024	פחירי חביבאללה	07/02/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

**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	וגיה סלימאן (1)			משהד			054-6678577		wajehsu@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מרכז הכפר.

**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
	מודד	פייסל מרעי	1464	מודד מוסמך - פוינטגרף	משהד	(1)		052-2126211		office@igam. ltd

(1) כתובת : מרכז הכפר.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 בנייה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח מוקצה לשירותים עסקיים מעל 200 מ"ר בתא שטח 100

הסדרת קו בנין קדמי בתא שטח 100

תוספת זכויות בנייה בתא שטח 100

זיקת הנאה לחנייה בתא שטח 101 עבור תא שטח 100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה קלה ומלאכה	101, 100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה קלה ומלאכה	101
מבנה להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	101

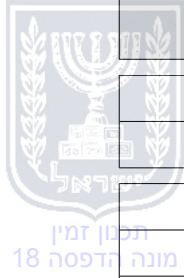
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	4,472	100
סה"כ	4,472	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	4,426.76	100
סה"כ	4,426.76	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>בשטח זה מותרים השימושים הבאים :</p> <p>בתא שטח 100</p> <p>בתי מלאכה ומפעלי יצור , תחזוקה שרות ואחסנה כגון מוסכים , אבן ושיש , מסגריות , נגריות , בתי מלאכה , בתי בד , בלוקים ומפעלי תעשייה ואריזה קטנים שאינם עוסקים בחומרים מסוכנים או רעלים או מטרידים , כמו כן יותר להקים שירותים עסקיים כגון : קיוסקים , מסעדות , מזנונים , משרדים , חנויות מפעלים ואולמי תצוגה ואולמי חתונה .</p> <p>בתא שטח 101</p> <p>בתי מלאכה ומפעלי יצור , תחזוקה שרות ואחסנה כגון מוסכים , אבן ושיש , מסגריות , נגריות , בתי מלאכה , בתי בד , בלוקים ומפעלי תעשייה ואריזה קטנים שאינם עוסקים בחומרים מסוכנים או רעלים או מטרידים , כמו כן יותר להקים שירותים עסקיים כגון : קיוסקים , מסעדות , מזנונים , משרדים , חנויות מפעלים ואולמי תצוגה ואולמי חתונה .. שטח אותה יחידת שירות לא יעלה על 200 מ"ר .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה לחנייה בתא שטח 101 עבור תא שטח 100</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>היתרי הבניה שיוצאו בשטח זה יכללו פתרונות בנושאים הבאים :</p> <p>ניקוז , המידה המרבית לרעש שיוקרן אל מחוץ למגרש והשעורים המרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא , יקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה ייעמדו בתקנים הנדרשים עפ"י החוק , פתרונות לנושא הביוב המקובלים ע"י משרד הגנת הסביבה ומשרד הבריאות .</p> <p>אישור והיתר לבתי בד מותנים בטיפול קדם בביוב ומערכת ביוב מרכזית .</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	15	50	15			5	10	1935	100	משרדים	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	15	50	35			10	25	1935	100	תעשייה	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	15	50	50			5	(2) 45	1935	100	תעשייה	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	15	50	25			5	20	2537	101	משרדים	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	15	50	75			15	60	2537	101	תעשייה	תעשייה קלה ומלאכה

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 קו אדום מקווקו המסומן בתשריט.

(2) מתוך זכויות אלו יותרו עד 45% לשימוש אולם שמחות.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן תעודת גמר

תנאי למתן תעודת גמר יהיה הקצאת מקומות חנייה בפועל ואישור מפקח על ביצוע .

### 6.2 איכות הסביבה

תנאי לאישור בקשה לשימוש מושך קהל כגון אולם אירועים הינו קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר השימושים הקיימים בתחום מרחקי ההפרדה הנדרשים לשימושי מושכי קהל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה .

### 6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

### 6.4 רישום זיקת הנאה

זיקת הנאה המסומנת בתא שטח 101 עבור החניות המיועדות לתא שטח 100, יש לרשום זיקת הנאה זאת בפנקסי המקרקעין כתנאי לאישור בקשה להיתר בנייה

### 6.5 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה הינו אישור נספח חניה ומתן פתרון מלא לכל השימושים במגרש

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית

