

הוראות התכנית

תכנית מס' 1262542-257

שינוי בהראות בנייה בגוש/חלקה - 18/17386 - כפר כנא

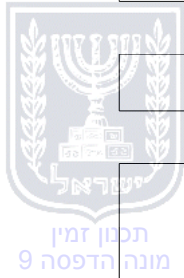
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005334140/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת לבצע לגיטימציה לבנייה קיימת , שינוי בקווי בניין לפי בנייה קיימת. הגדלת תכנית קרקע מ- 42% ל- 50%.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהראות בנייה בגוש/חלקה- 18/17386 - כפר כנא

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 257-1262542

1.2 שטח התכנית 0.713 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 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

קואורדינאטה X

232425

קואורדינאטה Y

739925

1.5.2 תיאור מקום

צפון כפר כנא , רחוב א-נקראה בית 4

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

א-נקראה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17386	מוסדר	חלק		18

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 8588	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 8588 בתחומה של תכנית זו.	4790	4998		01/08/1999
257-0451971	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 257-0451971.	9335	2627		31/12/2020



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				עבד אבו דאוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אבו דאוד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/09/2023	עבד אבו דאוד	09: 03 07/12/2023		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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	אכרם ח'ורי (1)			כפר כנא	שארע א-נקארה	4	052-2843761		bishara25.3@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: כפר כנא ת.ד. 2189

רח' ג'ובראן ח'ליל ג'ובראן בית 16, כתובת: כפר כנא ת.ד. 1869.

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	עבד אבו דאוד	33508		כפר כנא	א-נחאתין (1)	1	04-6418020	04-6418020	abed_373@bezeqint.net
	מודד	הישאם סעיד	1358		כפר כנא	כפר כנא (2)		052-3152222		eng.s.hisham@gmail.com

(1) כתובת: כפר כנא ת.ד. 1924.

(2) כתובת: מודד מוסמך הישאם סעיד, משרד מדידות כפר כנא ת.ד. 1358.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניה .

2. הגדלת תכסית קרקע 50% במקום 42%.

3. שינוי הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	2
דרך מאושרת	2	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	183.5	25.72	
מגורים א'	530	74.28	
סה"כ	713.5	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	183.65	25.75	
מגורים ב'	529.63	74.25	
סה"כ	713.28	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: א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל תשתיות גינון ומפרכי חניה ציבוריים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי אסור כל בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת							
					צידני	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט
(4)	(4)	(3)	4 (2)	12 (1)	10	50	168	24	144	530	1	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

הוראות טבלה 5:

א-יותר העברת אחוזי בנייה בין הקומות ללא חריגה מסה"כ אחוז בנייה מותר באישור הועדה המקומית .
ב-קו בניין תחתית/תת קרקעי הינו עבור פרגולה/ גג רעפים בקומת קרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + 2.50 מ' לעליית גג או סה"כ 14.50 מ' לבית עם גג רעפים.
(2) 4 ללא עמודים, 3 קומות מעל קומת עמודים..
(3) בהתאם לקו בניין המסומן בתשריט.
(4) בהתאם לקו בנין המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

א. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 0 מ' מהכביש ובגובה מקסי' של 3.0 מ'.

ב. תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 40 מ"ר לכל יחיד, שטח השירות יכלול בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדרי מדרגות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד כאמור לעיל בסעיף א'. גובה המבנה לשטחי שירות לא יעלה על 3 מ' ברוטו (2.80 מ' נטו).

ג. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 ובה יופיעו קוי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קוי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים רחבות מרוצפים, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכלי גז, חניה וכו'.

6.2**חלוקה ו/או רישום**

א. המגרש הכלול בתכנית מבוסס על תשריט חלוקה וגבול תוואי דרך מאושרת.

ב. תנאי למתן היתר בניה התאמת גבולות המגרש למאושר בתכנית.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

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

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תברואה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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 מסודר.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

בבקשה להיתר תוצע סגירה של הפתחים בקיר המבנה אשר נמצא בקו בניין 0 דרומי, ותנאי לטופס 4 יהיה ביצוע הסגירה בפועל.

6.5**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.

ב. מבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה.

