

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1136969

הגדלת אחוזה בנייה כפר כנא 17394/35 מגרש 26



מחוז צפון
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/SV4/1/2005254816/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלת השטח המותר לבנייה ב- 20%, הגדלת מס' קומות וגובה מבנה, שינוי קווי בניין למבנים קיימים במגרש ו הגדלת תכנית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הגדלת אחוזי בנייה כפר כנא 17394/35 מגרש 26

שם התכנית

257-1136969

מספר התכנית

0.512 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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) (9), 62 א.א (א) (13ב)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

231716 קואורדינאטה X

738171 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

כפר כנא שכונת בנה ביתך גוש 17394 חלקה 35

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

בנה ביתך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17394 | מוסדר | חלק | | 35 |

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/8588 בתחומה של תכנית זו בלבד. | החלפה | <u>ג/8588</u> |
| 31/12/2020 | | 2627 | 9335 | תכנית זו כפופה להוראות תכנית 257-0451971. | כפיפות | <u>257-0451971</u> |



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | עלי חוארי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | עלי חוארי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 15: 47 10/09/2022 | עלי חוארי | 10/09/2022 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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 | ראסם אמארה (1) | | | כפר כנא | | | 050-5750728 | | alof1970.2@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא ת.ד. - 2164.

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 |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|------|------|-----|-------------|-----|---------------------|
| בניין | עורך ראשי | עלי חוארי | 1781770 | | נצרת | (1) | | | | ali.hwr@gmail.com |
| | אדריכל | ופיק כנאנה | 38214 | | יפיע | (2) | | 052-5800565 | | alof19702@gmail.com |

(1) כתובת: ת"ד 51124 נצרת 4095/8.

(2) כתובת: יפיע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת אחוזי בנייה

2- הגדלת גובה מבנה ומספר קומות

4- הגדלת תכסית קרקע

4- שינוי קווי בניין



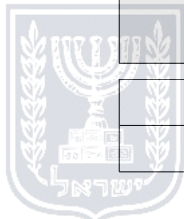
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 26 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 512 | 100 |
| סה"כ | 512 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 511.96 | 100 |
| סה"כ | 511.96 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1- בתי מגורים.</p> <p>2- מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:</p> <p>א- לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים.</p> <p>ב- יובטח מקום חנייה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>ג- הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| 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) | יעוד | | | | |
|------------------|---------------|------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|-------|-------------------|------------|-------------------------|-------------------|------|-------|------|-----------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי |
| (3) | (3) | (3) | (3) | (2) 5 | (1) 18.5 | 10 | 57 | 188 | | | 24 | 164 | 512 | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל עליית גג.

(2) 5 קומות + עלייה לגג.

(3) ע"פ תשריט, קוו בניין מקווקו באדום עבור מבנה, קוו בניין תחתיותת קרקעי מקווקו בתכלת בחזית עם הדרך עבור קומת קרקעילוחנייה, הבנייה הקיימת בקו בניין 0 עם הדרך ושכן מערבי. קו בניין עילי מקווקו בתכלת עבור פרגולות מבטון בקומות העליונות בשני צידי המבנה. ועבור מבנה סככהו פרגולה בקומה א' בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>א. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 0 מ' מהכביש ובגובה מקסי של 2.5 מ'.</p> <p>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(2.20 מ' נטו).</p> <p>ג. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית 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'.</p> |

| | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.2 | חלוקה ו/או רישום |
| | <p>א. המגרש הכלול בתכנית מבוסס על תשריט חלוקה מאושר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה התאמת גבולות המגרש למאושר בתכנית.</p> |

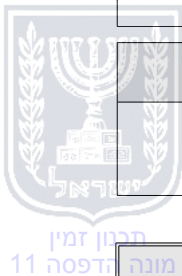
| | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.3 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה:</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p> |

| | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.4 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>א- אישור תכנית חנייה ומתן פתרון חנייה מלא לכל השימושים במגרש.</p> <p>ב- הסדרת מקומות חנייה בפועל ואישור מפקח על ביצוע.</p> |

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

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

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





תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11