

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1228337-257

תוספת זכויות בניה צפון מערב כפר כנא



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005312600/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלק מחלקה 43 בגוש : 17388 מאדמות כפר כנא, מגרשי מגורים מאושרים 43/2 ו 43/3, לצורך תוספת זכויות בניה. וגם על מגרש 43/4 (מבנים ומוסדות ציבור לחינוך), לקביעת הוראות הריסה.

הזכויות המותרות בהתאם לתכנית מאושרת ג/16874 כדלקמן :

-גודל מגרש מזערי : 400 מ"ר.

-שטח עיקרי מותר : 108%.

-שטח שרות מותר : 18%.

-סה"כ אחוזי בניה : 126%.

-תכסית : 42%.

-מס' יח"ד למגרש 2 יח"ד.

-צפיפות יח"ד לדום : 5 יח"ד /דונם.

-גובה מבנה מותר : 10 מ' + 2.5 מ' עיליית גג סה"כ 12.5 מ' לבית עם גג רעפים.

-מס' קומות מעל מפלס הכניסה : 3 קומות.

התכנית מגדילה את צפיפות יח"ד לדונם שיהיה 8 יח"ד לדונם ותוספת 20 % שטח עיקרי , ובהתאם קובעים גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר במקום 400 מ"ר.

מבקשים לגדיל את מס' קומות 4 קומות מעל קומת כניסה+ עליית גג ומעלית, וקומה מתחת למפלס כניסה ( בתת קרקע לטובת שטחי שרות) .

מבקשים להוסיף גם אפשרות לבנית שטחי שרות תת קרקעיים בהיקף המגרש ובקו בניין אפס בהתאם לסעיף חוק מס' 62א.15.

מבקשים להגדיל תכסית ל 48 %.

מבקשים להגדיל את הגובה המותר ל 17.0 מ' כולל עליית הגג והמעלית.

היעוד המאושר בהתאם לתכנית ג/16874 הוא מגורים ב'2 , היעוד שונה בהתאם להוראות מב"ת למגורים ג' ללא שינוי בשימושים המותרים.

לגבי יעוד מוסדות ציבור למבנה חינוך , נכלל בתכנית וזאת כי הוא נכלל בתכנית אך ורק לסמן להריסה את המבנה החודר לתוך שטח זה והתניית היתרי בניה בהריסת המסומן להריסה, ללא שינוי בזכויות בניה ובשימושים המותרים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה צפון מערב כפר כנא

מספר התכנית 257-1228337

1.2 שטח התכנית 1.568 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) , (15) 62 א (א) , (19) 62 א (א) , (4) 62 א (א) , (4) 62 א (א) , (5) 62 א (א) , (7) 62 א (א) , (8) 62 א (א) , (9) 62 א.א. (א) , (13) ב

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	231850
קואורדינאטה Y	739810

**1.5.2 תיאור מקום****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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר כנא

שכונה צפון מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17388	מוסדר	חלק		43

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 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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 קביעותה של תכנית ג/ 8588 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	<u>8588 ג/</u>
31/12/2020		2627	9335	תכנית זו כפופה להוראות לתכנית 257-0451971	כפיפות	<u>257-0451971</u>
07/03/2010		2186	6068	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 16874 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	<u>16874 ג/</u>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד סח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 26 07/11/2023	מוחמד סח	10/10/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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	יחיא מוקטרן			כפר כנא	כפר כנא		052-6886587		aiatseh86@gmail.com
	פרטי	פואד מוקטרן			כפר כנא	כפר כנא		052-6886587		aiatseh86@gmail.com

**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	מוחמד סח	116319	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה (1)	4 א	04-6743005	04-6748243	mohseh1978@gmail.com
	מודד	אוסאמה אליאס	691		נצרת	ש נמסאווי	48	04-6452501	04-6562268	u0504650282@gmail.com

(1) כתובת: עראבה ת.ד. 1278.

## 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 וזכויות בניה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הגדלת מס' יח"ד.

2-קביעת גודל מגרש מינימלי.

3-הגדלת גובה מבנה ומס' קומות.

4-הוספת 20 % שטחים עיקריים.

5-תוספת שטחי שרות תת קרקעיים .

6-הגדלת תכסית קרקע.

7-קביעת הוראות בינוי.

8-שינוי קווי בניין.

9- קביעת הוראות בעניין הריסת מבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 2	1,146	73.09
מוסדות ציבור למבנה חינוך	422	26.91
סה"כ	1,568	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	423.9	26.92
מגורים ג'	1,151.01	73.08
סה"כ	1,574.91	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> -בתי מגורים. -במגרש הנשען על דרך 101. תותר בנוסף לבתי מגורים הקמת גני ילדים, פעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי במבנה המגורים בקומת הקרקע בלבד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה- אישור תכנית חנייה ערוכה בידי יועץ תנועה מוסמך, ומתן פתרון חנייה מלא לכל השימושים במגרש.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש למבנה גני ילדים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 17	8	(2) 48	236	(1) 90	18	128	500	1146	1	מגורים ג'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(1) 1	(4) 4	(3) 8		40	80		20	60	(6) 1200		2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		מגורים ג'
3 (5)		1
4		2
		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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) עבור חניון תת קרקעי, קומת החניה התת קרקעית תהיה קבורה ב - 4 פאות.
- (2) בתת הקרקע מותר 90% לחניון תת קרקעי.
- (3) כולל עליות גג ופיר מעלית.
- (4) ובנוסף יותר במבנה עלייה לגג ופיר מעלית.
- (5) יותר קו בניין 0 עבור קומת חניה תת קרקעית.
- (6) תא שטח 2 הינו חלק ממתחם למוסדות ציבור למבני חינוך.
- (7) + 2.5 מ' לעליות גג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בצוע תשתיות יהווה תנאי למתן היתר בניה. היתר בניה יותנה בהגשת תשריט חזיתות וחומרי גמר לאישור מהנדס הועדה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1- מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2-ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>2-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.</p> <p>4-אשפה : 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 מוסדר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א-תכנית זו מבוססת על מגרש מוגדר בתשריט חלוקה מאושר בוועדה. ב-תנאי למתן היתר בניה התאמת גבולות המגרש לתשריט מצב מוצע. ג-תותר חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות ובאישור הועדה המקומית ובכפוף להוראות שימוש עפ"י סעיף 4.1.1 .</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>ניתן יהיה להתיר פחות מ 20 % שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> <b>סימון בתשריט : מבנה להריסה</b></p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה . ב. מבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית .</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190 בפרק ח, וירשמו על שם הרשות המיקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.6</b></p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מייד עם אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8