

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1130004

הסדרת יעודי קרקע, שינוי בהוראות וזכויות בניה - 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' 257-1130004

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 08/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום:

19/09/2023

להפקיד את התכנית

26/02/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005250542/310>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת יעודי קרקע, שינוי בהוראות וזכויות בניה - כפר כנא
תכנית זו משנה יעוד מ- מגורים ומסחר ל- מגורים, כי יש שני יעודים שונים (מגורים ומסחר, מגורים) באמצע
מגרש שחל עליו בית מגורים קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**

הסדרת יעודי קרקע, שינוי בהוראות וזכויות בניה - כפר
 כנא

מספר התכנית **מספר התכנית**
 257-1130004

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 3.078 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות **האם מכילה הוראות**
 של תכנית מפורטת **של תכנית מפורטת**

ועדת התכנון המוסמכת **ועדת התכנון המוסמכת**
 להפקיד את התכנית **להפקיד את התכנית**
 מחוזית

לפי סעיף בחוק **לפי סעיף בחוק**
 ל"ר

היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**
 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות **האם כוללת הוראות**
 לענין תכנון תלת מימדי **לענין תכנון תלת מימדי**
 לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

232240 קואורדינאטה X

738460 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במרכז 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 במרכז כפר כנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17393	מוסדר	חלק		77

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	ג/ 8588



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 חסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד חסן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 50 13/12/2023	מוחמד חסן	13/08/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	מוחמד טאהא (1)			כפר כנא			050-3055923		hhhossam97@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא.

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 חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד	1111	04-6482827		city1.copy@gmail.com
	מודד	הישאם סעיד	1358		כפר כנא	(1)		052-5204990		eng.s.hisham@gmail.com

(1) כתובת: כפר כנא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הסדרת יעודי קרקע, שינוי בהוראות וזכויות בניה - כפר כנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מ- מגורים ומסחר ל- מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2,1
דרך מאושרת	800
מגורים ומסחר	101,100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	דרך מאושרת	800
להריסה	מגורים ומסחר	101,100
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	101,100

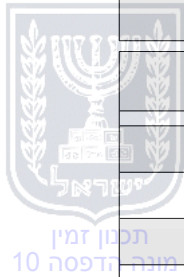
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	461.5	14.99
מגורים א'	1,183	38.43
מגורים ומסחר	1,434	46.58
סה"כ	3,078.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	461.5	14.99
מגורים ב'	1,419.45	46.11
מגורים ומסחר	1,197.16	38.89
סה"כ	3,078.1	100

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 חניה 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
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	ישמש למסחר בקומת הקרקע, ודירות למגורים בשאר הקומות.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>המגורים לא ימוקמו בקומת הקרקע אלא רק בקומה/קומות העליות ותתוכנן עבורם כניסה נפרדת מזו של המסחר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הקניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקניסה הקובעת	(1) 12	10	42	168	24	144	729	1	מגורים	ב'
4	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 4	(1) 12	10	42	168	24	144	691	2	מגורים	ב'
4	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(5) 4	(4) 12	12	60	240	40	200	634	100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
4	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(5) 4	(4) 12	12	60	240	40	200	563	101	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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) 2.5 מ' לעלית גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.
- (2) 4 ללא עמודים או 3 קומות מעל קומת עמודים.
- (3) או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן.
- (4) 2.5 + מ' לעלית גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.
- (5) תותר קומת חניה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.

15%-30% משטח המגרש יהיו מוגונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

6.2**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 הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לך.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתרי בניה, הריסת כל האלמנטים הבנויים המסומנים להריסה בתשריט.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה

