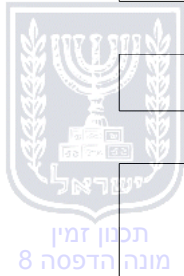


הוראות התכנית

תכנית מס' 1275627-257

שינוי בהראות וזכויות בנייה בגוש/חלקה - 58/17386 - כפר כנא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005341940/310>

דברי הסבר לתכנית

היזם מתכוון להוספת אחוזי בנייה בכדי לאפשר הקמת מבנה רב דירות לזוגות צעירים. הגדלת מסי יחידות דיור לפי סעיף 62אא 8 התכנית מגדילה את השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 62אא 13ב הגדלת תכסית הקרקע ל- 52% במקום 42% לפי סעיף 62אא 9 הוספת שטח שירות תת קרקעי לפי סעיף 62אא 15 הגדלת גובה מבנה ומספר קומות לפי סעיף 62אא 4 התרת בניית קיר תומך בגובה עד 4 מ' ללא דירוג לפי סעיף 62אא 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהראות וזכויות בנייה בגוש/חלקה- 58/17386 - כפר

שם התכנית

שם התכנית

1.1

כנא

ומספר התכנית

257-1275627

מספר התכנית

1.066 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (15), 62 א (א) (14), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (א)
(13) (ב)היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X

232335

קואורדינאטה Y

740139

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 3 לפי תכנית ג/20338 צפון 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 שכונה צפונית אלנח'לאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17386	מוסדר	חלק	58	

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 תכנית ג/8588 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>ג/8588</u>
31/12/2020		2627	9335	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-257- 0451971. הוראות תכנית 257-0451971 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>257-0451971</u>
20/04/2016		5318	7252	תכנית זו משנה את תכנית ג/ 20388 בתחומה של תכנית זו בלבד.	שינוי	<u>ג/20388</u>

הערה לטבלה:

תכנית 257-0735506 מאושרת לפי מספר ילקוט פרסומים 9236. מס' עמוד 1560. תאריך 23/11/2020.
 1- תכנית זו מחליפה את תכנית 257-0735506 בתחומה של תכנית זו בלבד.
 2- תכנית זו כפופה לנספחי התכנית המאושרת ג/20388 בשינויים המחייבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עבד אבו דאוד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עבד אבו דאוד		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
חניה	רקע	נספח חניה	1: 250		25/10/2023	מוחמד סבאח	12: 14 07/02/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		25/10/2023	עבד אבו דאוד	09: 55 27/10/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	מואניס ח'מאיסי (1)			כפר כנא	כפר כנא		052-8795745		dr.ammarzr eiki@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא מיקוד 1693000 ת.ד. 10003.

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	כפר כנא	כרם אראס) (1	1	04-6418020		abed_373@be zeqint.net
	מודד	סעיד השאם	1358	כפר כנא	כפר כנא	(2		052-3152222		eng.s.hisham @gmail.com
	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	89804202		טורעאן	אבן סינא (3)	105			m.m.sabbah1 1@gmail.co m

(1) כתובת: כפר כנא מיקוד 1693000 ת.ד. 1924.

(2) כתובת: מודד מוסמך הישאם סעיד, משרד מדידות כפר כנא ת.ד. 1346.

(3) כתובת: ת.ד. 1969.

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 זכויות בניה - כפר כנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת מס' יחידות דיור
- 2- הגדילה את השטח הכולל המותר לבנייה
- 3- הגדלת תכסית הקרקע ל- 52% במקום 42%
- 4- הוספת שטח שירות תת קרקעי.
- 5- הגדלת גובה מבנה ומספר קומות.
- 6- התרת בניית קיר תומך בגובה עד 4 מ' ללא דירוג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

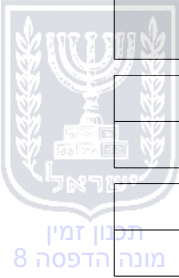
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,066	100
סה"כ	1,066	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,066.26	100
סה"כ	1,066.26	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. שטח מיועד להקמת מבני מגורים. כמות יח"ד במגרש עפ"י המוגדר בטבלת הזכויות.</p> <p>ב. בנוסף, יותר השימושים הבאים: מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים פרטיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מסחר שכונתי.</p> <p>השימושים הנוספים יאושרו בתנאי של כניסה נפרדת מהמגורים ובתנאי שלא יהוו מפגע סביבתי או תחבורתי.</p> <p>שימושים אלו ישולבו במבנה המגורים, כחלק מסה"כ הזכויות המותרות במגרש והמפורטות בטבלת הזכויות.</p>	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
התרת בניית קיר תומך בגובה עד 4.0 מ' ללא דירג	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
4		3 (3)	3 (3)	3 (3)	1	5	17.5 (2)	11	52	280	28 (1)	0	60	192	1066	1	מגורים ג'	מגורים ג'	

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:

תותר העברת אחווי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחווי בניה ובאישור הוועדה המקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור קומה תת קרקעית במלואה, מתחת לגובה פני קרקע טבעית וסופית.
- (2) לא כולל עליית גג +3.00 מ'ן חדר מדרגות ופיר מעלית), לא כולל קומת מרתף.
- (3) או 0 ללא פתחים ובאישור הוועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	תשתיות
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, ע"י בעל היתר הבניה, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ג. אישור אגף המים במועצה / תאגיד המים והביוב, בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ד. תנאי להיתר לתשתיות - אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ה. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת - קרקעיות. במקרים מסוימים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו לגבי קווי חשמל בלבד, בתיאום עם מהנדס הרשות וח.נ.ו.</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה מקומית/תאגיד המים ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים וע"פ נספח הניקוז לתכנית ג/ 20388 המאושרת ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי להיתר בניה הינו ביצוע בפועל של מוצא הניקוז מנק' 20 ועד מעביר המים בכביש 77 בהתאם לנספח הניקוז לתכנית ג/ 20388 .</p> <p>מי הנגר העילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה באישור משרד הבריאות ובהתאם לתכנית המים המאושרת מאת הגורמים המאשרים.</p> <p>- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן ביתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיבטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר</p>



6.1	הוראות תכנוניות
	בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. עודפי חפירה בתחומי המגרשים יפוגו על ידי מגיש הבקשה לאתר הטמנה מאושר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומי לוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>3. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט</p> <p>4. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הוכחת הטיפול בעודפי חפירה בהתאם להיתר</p>
6.3	הוראות אחרות
6.3.1	הנחיות מיוחדות
	- חיבור קומת החניון התת קרקעית למערכת הניקוז העירונית תהיה באמצעות התקנת משאבת מים ע"י היזם ובאחריותו, בתיאום מלא עם המועצה המקומית.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי התכנית כפופה לשלבי והתניית תכנית 257-0735506.	
7.2 מימוש התכנית		
מיידי לאחר אישורה		