

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1065440

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - שינוי בהוראות וזכויות בניה - כפר כנא



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/09/2024

לאשר את התוכנית

13/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005210432/310>

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - שינוי בהוראות זכויות בניה - כפר כנא
שינוי בגודל מגרש מנימלי ליעוד מגורים בי מ- 400 מ"ר ל- 315 מ"ר .
שינוי בגודל מגרש מינמלי ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מ- 2000 מ"ר ל- 1112 מ"ר .
הסדרת זכויות בניה אחידות לכל המגרשים ע"י תוספת זכויות לשטח המצוי בתחום ג/8588 מסה"כ 168%)
144% עיקרי) לסה"כ 176% (108% עיקרי).
קביעת שימושים אחידים בכל מגרשי המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - שינוי בהוראות וזכויות
 בניה - כפר כנא

מספר התכנית 257-1065440

1.2 שטח התכנית

10.164 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
 התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

232450 קואורדינאטה X

738150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום 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 דרום כפר כנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17396	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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	4790	4998		01/08/1999
257-0762518	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0762518 ממשיכות לחול.	10053	2024		12/12/2021



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	טבלאות איזון והקצאה	09: 35 08/10/2024	מוסטפא חלאילה	20/09/2024			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח חלוקה	11: 50 22/08/2022	כמאל נואטחה	02/02/2022		1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	מצב מאושר	13: 22 30/01/2023	מוחמד חסן	31/01/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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	סאלח דהאמשה (1)			כפר כנא			04-6482827		H_M_S82@hotmail.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
	שמאי	מוסטפא חלאילה	4115823		סחינין	(1)		052-6847999		huliut.mk@gmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)		04-6453206		kamal@nawatha.com

(1) כתובת: ת.ד. 4307.

(2) כתובת: ת.ד. 439.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - שינוי בהוראות וזכויות בניה - כפר כנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית זו מציעה :-

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

שינוי בהוראות וזכויות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	7 - 1
שטח ציבורי פתוח	403, 401
דרך מאושרת	602 - 600
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	602 - 600
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	7 - 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	403
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	602 - 600
חורשה להעתקה	מגורים ב'	7 - 1
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	403, 401
חורשה להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300
מבנה להריסה	דרך מאושרת	602
מבנה להריסה	מגורים ב'	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,545	24.94
מגורים א' (לפי תכנית מתאר ג/8588)	278	2.72
מגורים ב'	6,022	59.02
שטח ציבורי פתוח	281	2.75
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,078	10.56
סה"כ	10,204	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,518.61	24.78
מגורים ב'	6,300.25	61.99
שטח ציבורי פתוח	232.21	2.28
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,112.85	10.95
סה"כ	10,163.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מגורים משולבים עם מסחר, תעסוקה מקומית, מוסדות ציבור ותיירות. 1. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים, והן ייכללו במסגרת מבנה המגורים עצמו. זכויות הבניה לשימושים הנלווים למגורים מוגדרות לפי מפתח ההמרה המופיע מתחת לטבלת הזכויות, והוראות הבניה לשימושים האמורים יהיו לפי הקבוע בייעוד מגורים ב' תכנון זמין מונה הדפסה 21 בטבלה עצמה. 2. יובטח מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי השימושים הנוספים יותרו בתנאים הבאים : א. המגרש בעל הבקשה להיתר בניה נשען על דרך שרוחבה לא יפחת מ' 12 מ'. ב. האופי והפעילות המבוקשת אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים, או הפרעות לתנועת כל רכב או לתנועת הולכי רגל. ג. בקשה להיתר הכוללת שימוש שאינו למגורים תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות העיסוק המוצע ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף. ה. כניסה נפרדת שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי. ו. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3.5 מ' מלבד משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים (גם לנכים), מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, תחנות טרנספורמציה של חברת חשמל וכו'.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965. בשילוב עם גנים ציבוריים ושטחים פתוחים המיועדים למתקני משחק, הצללה, שבילים וגינון. סה"כ השטח המיועד לשצ"פ לא יפחת מ- 40% משטח המגרש.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
3	3	3	3	(1) 1	3	(2) 10	6	44	176	(1) 44	24	108	315	1	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	3	(1) 1	3	(2) 10	6	44	185	(1) 44	25	116	315	2	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	3	(1) 1	3	(2) 10	6	44	176	(1) 44	24	108	315	3	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	3	(1) 1	3	(2) 10	6	54	194	(1) 44	30	120	315	4	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	3	(1) 1	3	(2) 10	6	44	185	(1) 44	25	116	315	5	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	3	(1) 1	4	(2) 13	8	54	187	(1) 44	26	117	315	6	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	3	(1) 1	3	(2) 10	6	54	191	(1) 44	25	122	315	7	מגורים	ב' מגורים		
4	4	4	4	(4) 1	2	(2) 13		50	150	(3) 50	20	80	1112	300		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

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 אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, לפי מדרון השטח באישור הועדה המקומית ללא חריגה מסה"כ המוצג בטבלה.

תותר המרת שטחי בנייה שאושרו למגורים עבור כל מגרש, לטובת שימושים אחרים כגון מסחר, תעסוקה, תיירות, מוסדות ציבור, וזאת עפ"י המפתח הבא :

א- 120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר

ב- 120 מ"ר מגורים יומרו ל-40 מ"ר שיועדו לתעסוקה מקומית

ג- 120 מ"ר מגורים יומרו ל-40 מ"ר שיועדו למוסדות ציבור

ד- 120 מ"ר מגורים יומרו ל-50 מ"ר שיועדו לתיירות שיכללו 2 יח"א למגרש

גובה המבנה היינו המרחק האנכי המרבי בין מפלס פני הקרקע הסופית (אחרי פיתוח) לבין מפלס גג המבנה העליון ביותר. גובה זה לא יכלול מתקנים טכניים מונחים על הגג כגון יציאה גג, גג רעפים, מתקן דוד שמש, חדר מכונות ופיר המעלית.

מפלס הכניסה +0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרג גישה ראשית.

תותר הקמת חניה פרטית מקורה בגובה עד 2.5 מ' אשר שטחה לא יעלה על 15 מ"ר, שטח זה יכלול במניין חישוב השטחים, החניה תבנה בקו אפס צדדי ואו קדמי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לחניה תת קרקעית.
- (2) ללא מעקה או עלית גג ו/או גג רעפים , גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת.
- (3) תשמש לחניה תת-קרקעית או קומת עמודים מפולשת.
- (4) גובה הקומה לא יעלה על 3.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

<p>6.1 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר בתחומי התוכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התוכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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. בדרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה : 1. חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי השכונה המוצעת יסתיימו לפני אכלוס בתים ראשונים בשכונה הנ"ל.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במבנה ציבור הגשת נספח נגישות לאנשים עם מוגבלויות ערוך ע"י מורשה נגישות מוסמך, ועפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) - תוספת שניה - סידורים לנכים בבנין ציבורי.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. בשטח הפרויקט יועתקו 1076 עצי זית לפי נספח עצים בוגרים. הנחיות להעתקת עצים : א. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום . ב. סימון והכנת מקומות ההעתקה . ג. הכנת בורות בנפח ועומק מתאים לגיל / גזע העץ והיקף בית השורשים , עומק הבור לא יפחת מ- 70 ס"מ . ד. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בחודשי הקיץ . ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים . העצים שייעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר - מרץ למקומות הקובעים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום . לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות . ביצוע עבודות ההעתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כדין . 2. לקראת ביצוע יש להוציא רישיונות כריתה והעתקה .</p>	<p>6.4</p>

6.5	הריסות ופינויים
	מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

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

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

	מימוש תכנית זו הינו מידי לאחר אישורה .
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21