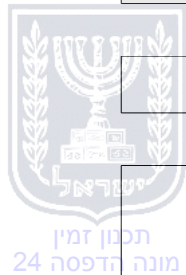


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0970053

שינוי בגבולות יעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה - כפר כנא



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/SV4/1/2005135936/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית, שטח התכנית ממוקם בתחום ישוב כפר כנא גוש : 17396 חלקה : 58-57 בשכונה דרומית צפונית ליישוב.
מטרת התכנית הסדרת יעודי קרקע, החלפת שטחים ושינוי בהוראות וזכויות בניה. לאחר בחנת המצב התכנוני התחבורתי בשטח התכנית הנ"ל ולצורך קידום העניין התפקודי הוחלט להחלפת חלק משטח ציבורי פתוח לטובת הרחבת דרך מול שטח ביעוד מבנה ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בגבולות יעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה -

כפר כנא

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

257-0970053

מספר התכנית

2.064 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62

(א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62.א) (א)

(ב13

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

232860 קואורדינאטה X

738408 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית צפונית ליישוב

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 דרומית - צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17396	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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
27/04/2023		5758	11297	תכנית זו מחליפה את תכנית 257-1028000 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>257-1028000</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>
13/05/2018		7684	7798	תכנית זו כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים.	שינוי	<u>257-0239558</u>
11/11/2020		1122	9207	תכנית זו מחליפה את תכנית 257-0761569 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>257-0761569</u>



תכנון זמין
הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חמדאן אמארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חמדאן אמארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	12: 15 19/08/2024	מוח'לס אבו סאלח	15/03/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		14: 27 20/08/2024	זכי חמדאן	03/02/2024	1	1: 250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	חלוקה	14: 19 31/07/2024	סח'ר אבו דאוד	06/11/2022	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		13: 36 26/08/2024	חמדאן אמארה	26/08/2024	1	1: 100	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		16: 37 16/08/2024	חמדאן אמארה	15/11/2022	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

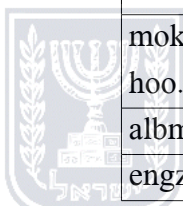
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי	מוחמד אמארה		1	כפר כנא	כפר כנא	1	04-6898101	

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	חמדאן אמארה		תפוזים אדריכלים מהנדסים ויועצים	כפר כנא	כפר כנא	1	04-6898101	tapozim.arc@gmail.com
	מודד	סח'ר אבו דאוד	1063	1	ריינה	(1)		04-6898101	mokari_engineering@yahoo.com
	אדריכל	מוח'לס אבו סאלח	103473		סחינין	סחינין	1	04-6898101	albmar27@gmail.com
	יועץ תחבורה	זכי חמדאן		1	כפר כנא	כפר כנא		04-8283281	engzaki@bezeqint.net

(1) כתובת : מיקוד: 19640.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה-כפר כנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גבולות באיחוד וחלוקה בהסכמה.
- הגדלת אחוזי בניה
- שינוי קווי בניין
- הגדלת תכסית קרקע
- העלאת גובה בניין ומספר קומות
- הרחבת דרך
- קביעת הוראות בנוגע להריסת מבנים
- הוספת שטחי שירות תת קרקעי
- שינויים בהוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	102, 101
שטח ציבורי פתוח	600
דרך מאושרת	200
דרך משולבת	203, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	102, 101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	600
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מגורים ג'	102
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	315	15.26
דרך משולבת	153	7.41
מגורים ב'	1,293	62.65
שטח ציבורי פתוח	303	14.68
סה"כ	2,064	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	314.04	15.21
דרך משולבת	274.13	13.28
מגורים ג'	1,286.3	62.32
שטח ציבורי פתוח	189.65	9.19
סה"כ	2,064.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <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.</p> <p>בנוסף לשימושים הנ"ל יותרו השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה מקומית תיירות (מקסימום 2 תכנון זמין מונה הדפסה 24 יח"א למגרש), וכן מבני ציבור (לתרבות, בריאות דת ועוד). השימושים הנוספים יותרו בתנאי שלא יפריעו לשימוש העיקרי למגורים ולא יגרמו למטרד סביבתי.</p> <p>שימושים אלו ישולבו במבנה המגורים בקומת הקרקע, מלבד המשרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'. הזכויות לשימושים הנוספים ייגזרו מסה"כ זכויות הבנייה המאושרות בטבלת הזכויות ולפי מפתח ההמרה שמתחתיה ובסעיף 4.1.2.א'.</p> <p>תנאים לשימושים שמעבר למגורים הם:</p> <p>1- יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>2- לא תותר הקמת שימושים אלה (מסחר ומשרדים) לבד ללא מגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>תותר הקמת שני מבנים במגרש אחד במרחק של 2 מ' ביניהם במקרה כזה על החזית של אחד המבנים הפונה אל המבנה השני להיות אטומה וללא פתחים.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>השימושים הנוספים יותרו בתנאים הבאים: -:</p> <p>1. המגרש בעל הבקשה להיתר בניה נשען על דרך שרוחבה לא יפחת מ 12מ'.</p> <p>2. האופי והפעילות המבוקשת אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים, או הפרעות לתנועת כל רכב או לתנועת הולכי רגל.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. כניסה נפרדת מהמגורים שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי.</p> <p>5. הקמתן של תכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3.5 מ' מלבד משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'</p> <p>6. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו שלא ליעוד מגורים ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם:</p> <p>חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים ביוב ואיכות השפכים, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש.</p> <p>7. זכויות לשימושים נוספים יגזרו מהזכויות המאושרות בתכנית זו ועל פי החישוב הבא:</p> <p>40 מ"ר לתעסוקה תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>30 מ"ר למסחר תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>40 מ"ר למוסדות ציבור תמורת 120 מ"ר למגורים</p> <p>50 מ"ר לתיירות תמורת 120 מ"ר למגורים</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לגינון, משחקים ומתקני הצללה, ולמעבר תשתיות, מתקני תשתית עיליים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי אסורה כל בנייה בתחום שטח ציבורי פתוח למעט השימושים הנ"ל.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(5)	(5)	(5)	(5)	(1) 1	(4) 4	(3) 15	10	(2) 42	240	(1) 52		24	164	693	101	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	(1) 1	4	(3) 15	6	(6) 42	236	(1) 54		54	128	593	102	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור קומה תת קרקעית, הקומה טמונה בארבע פאותיה, מתחת לפני קרקע טבעית וסופית.
- (2) 52% לשטחי שירות תת קרקעי.
- (3) כולל עליית גג, חדר מדרגות ופיר מעלית. לא כולל קומת מרתף.
- (4) 4 ללא עמודים, 3 קומות מעל קומת עמודים, בנוסף יותר מבנה עלייה לגג.
- (5) לפי תשריט קו בניין מקווקו באדום עבור מבנה, קו בניין מקווקו בתכלת עבור קומה תת קרקעית.
- (6) 54% לחניה תת קרקעית.

6. הוראות נוספות

		<p>6.1 סביבה ונוף</p> <p>יש לציין שהוראה זו וכל שאר ההוראות הנוספות הן חלות על כל שטח התכנית.</p>	<p>6.1</p>
		<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר העילי בתחומי 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 עלי 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 רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקוביים וחדירים.</p> <p>בתכנון עידי לשטחים הגובלים בכבישים, השטחים הפתוחים יועדו כשטחי וויסות ואיגום פוטנציאלי באירועים של סופות גשם נדירות. באופן דומה, יש לתכנן את השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים במפלסים נמוכים מרחוב במידת האפשר.</p> <p>כמו כן, תוכנית הפיתוח בשלב היתר הבנייה תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי חנייה ירוקים או הכוללים מצב טוף, והמשוקעים ביחס לפני הקרקע, במטרה להקטין את נפח הנגר ולרסן את ספיקות השיא ע"י השחייה. אזורים ירוקים מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים ירוקים בהיקף המבנים. שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות, בכל המגרשים הפרטיים ובשיעור 30% לפחות שטח חדיר פתוח בהיקף במני ציבור. תכנון מערכת הניקוז (מערכת ניקוז סגורה) כולל מיקום הקולטנים ייקבע בתכנון המפורט בהתאם לספיקות התכן שנקבעו. קביעת מפלסי רצפות המבנים מעל מפלסי הדרכים ויצירת שיפועים אורכיים רציפים לאורך הדרכים 	<p>6.2</p>
		<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוכרו ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.3</p>
		<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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</p>	<p>6.4</p>

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 מסודר.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

העתקות פקעות וצמחים נדירים משטחי פיתוח לשטחי שצ"פ ושיקום נופי - יהיו בתיאום עם רט"ג.

6.6 תנאים בהליך הרישוי

1. הצגת גדר בטון בגבול המגרש עם השטחים לצרכי ציבור הגובלים לו יהיה תנאי להיתר.
2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה בניית הגדר בפועל.
3. העתקת תשתיות השייכות למגרש המגורים הכלול בתכנית ואשר נמצאות בשטח הציבורי בתיאום עם המועצה.

6.7 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

-מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש נשוא ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24