

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה קווי בנין כדי לאפשר לגיטימציה לבניה קיימת ,



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בניה-כפר כנא
-----------	-----	------------------------	-----------	---------------------------

מספר התכנית	1.2	שטח התכנית	1.158 דונם	257-0372847
-------------	-----	------------	------------	-------------

סוג התכנית	1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
------------	-----	--------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

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

232750 קואורדינאטה X

739200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח 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 וואדי אלזית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17398	חדש רשום	חלק		33, 38, 52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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	8588 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איאד חיטיב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איאד חיטיב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17/03/2017	איאד חיטיב	26/12/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	עבד ג'אבר חוסין			כפר כנא	(1)		04-6412305	04-6412305	
	פרטי	עבד עמראן חוסין			כפר כנא	(1)		04-6412305	04-6412305	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא מיקוד 16930 ת.ד. 490.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד ג'אבר חוסין			כפר כנא	(1)		04-6412305	04-6412305	
פרטי	עבד עמראן חוסין			כפר כנא	(1)		04-6412305	04-6412305	

(1) כתובת: כפר כנא מיקוד 16930 ת.ד. 490.

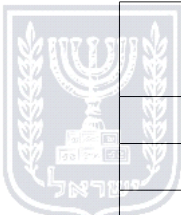
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עבד ג'מאל -			כפר כנא	(1)		04-6412305	04-6412305	
בעלים	עבד ג'אבר חוסין			כפר כנא	(1)		04-6412305	04-6412305	
בעלים	עבד עבד ג'אבר חוסין			כפר כנא	(1)		04-6412305	04-6412305	
בעלים	עבד עמראן חוסין			כפר כנא	(1)		04-6412305	04-6412305	

(1) כתובת: כפר כנא מיקוד 16930 ת.ד. 490.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איאד חיטיב	2452		כפר כנא	(1)		04-6412305	04-6412305	eiadkhatib@gmail.com
מהנדס	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)		04-6453206		kamal576@bezeqint.net

(1) כתובת: כפר כנא שכונה מזרחית ת.ד. 2452.

(2) כתובת: כפר ריינה ת.ד. 439.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין לפי מצב קיים

שינוי בגודל מגרש מינימלי שמותר לבנות עליו שני מבנים

שינוי בהוראות בדבר המרחק המותר בין שני מבנים במגרש אחד



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

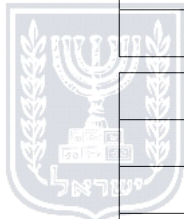
1.158

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	7			7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי	1,056.96			1,056.96	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 12

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
מגורים ב'	1	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	424	36.62
מגורים א'	734	63.39
סה"כ	1,158	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	421.17	36.37
מגורים ב'	736.89	63.63
סה"כ	1,158.06	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 מקצועות חופשיים, חנוניות 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 יחדית 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 גם בקומה א'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 ובה יופיע קוי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קוי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים, רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכל גז', חניה וכו'.</p> <p>2. תותר בניית שטחי שירות בשטח כולל מכסימלי של 40 מ"ר לכל יח"ד, שטח השירות יכלול בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויתרו בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד וחניה וחדרי מדרגות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד כאמור בסעיף 6.2, גובה המבנה לשטחי שירות לא יעלה על 3 מ' ברוטו, (2.20 מ' נטו). בתא שטח מס' 1 תותר הקמת שני מבנים נפרדים במגרש אחד במרחקים כפי שקיימים בתשריט.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי דרך מאושרת בתכנית ג/8588 המאושרת.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
קדמי (3)													
אחורי (3)													
צידי-ימני (3)													
צידי-שמאלי (3)													
מעל הקובעת (2) 4			12 (1)	10	42	168			24	144	400	1	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ועוד 2.5 מ' לעלית גג או סה"כ 14.50 לבית עם גג רעפים..
 - (2) 4 ללא עמודים, 3 קומות מעל קומת עמודים..
 - (3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט,
- קו בנין תחתי הינו קו בניין עבור גגון בקומת קרקע בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978.

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) "כפר כנא" י"פ : 1091 עמ" 1393 מיום : 18/05/1964 ; 23206/0 "כפר כנא (דרום)" י"פ : 4539 עמ" 4287 מיום : 03/07/1997 הינו/נס אתר/י עתיקות המרוכזים כדין ויוחלו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשל"ח 1978, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**חניה**

תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

מקומות החנייה יהיו בתחומי המגרשים.

תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 0 מ' מהכביש ובגובה מכסי של 2.5 מ'.

6.3**חשמל**

א איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

.. מציר הקו. מהתיל הקיצוני

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.25 מ' 2.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.75 מ' 1.50 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'

בשטח פתוח - 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

6.3

חשמל

בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'
 בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין
 העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.4

בנייה, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית
4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרישות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויוסומן בהיתר הבניה לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

6.5

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6

תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת חשמל בעניין העתקת רשת מ.נ.

6.7

היטל השבחה

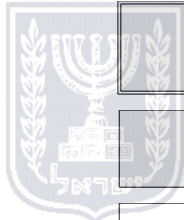
- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. היתר בניה יבוצע בשני שלבים. שלב א - הריסת כל המסומן להריסה בתשריט, או מתן ערבות

6.8 הריסות ופינויים
להריסה, ושלב ב - היתר בניה



תכנתן זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו מיד לאחר אישורה



תכנתן זמין
מונה הדפסה 12



תכנתן זמין
מונה הדפסה 12