

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**



**מחוז חיפה**

**מרחב תכנון מיקומי-עירון**

שינוי תכנית מתאר מס' ע.נ/ 478  
 "שכונת אלדוואר"  
 הזזת תוואי דרך והרחבת אזור מגורים א'  
 כפר - מוסמוס

**עורך התכנית :**

חאזם יונס - אדריכל ומתכנן ערים  
 ת.ד 486, עארה 30025  
 טל: 06-6353195, פקס: 06-6357150

**תאריך:** .....

**מחוז חיפה**  
**מרחב מקומי עירון**  
שינוי תכנית מתאר מס' ע.נ/ 478, "שכונת אלדוואר"  
הזזת תוואי דרך והרחבת אזור מגורים א'  
המהווה לתוכנית המתאר מוסמוס מס' ג/ 1016 ותוכנית מתאר  
גלילית ג/ 400

---

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ע.נ/ 478 "שכונת אלדוואר", הזזת תוואי דרך והרחבת אזור מגורים א', המהווה שנוי לתכנית המתאר של מוסמוס מס' ג/ 1016 ותוכנית מתאר גלילית ג/ 400.
2. המקום : כפר מוסמוס, חלק מערבי, שכונת אלדוואר.
3. שמח התכנית : שמח התכנית הוא כ- 11.057 דונם.
4. השמחים הכלולים בתכנית : גוש 20302 חלק מחלקות 30, 32.
5. יחם התכנית : עו"ד אחמד נגיב, ת.ד 253, מוסמוס 30013, מל' 6314451-06.
6. בעל הקרקע: עו"ד אחמד נגיב ואחרים, ת.ד 253, מוסמוס 30013, מל' 6314451-06.
7. עורך התכנית : האזם יונס - אדריכל, ת.ד 486, עארה 30025, מל': 6353195-06.
8. גבולות התכנית : כמסומן בתשרים המצורף בקו כחול עבה, התוחם שמח של כ- 11.057 דונם, הנמצאים בחלק המערבי של כפר מוסמוס, גוש 20302 חלקות 30, 32.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שנוי לתכנית המתאר הגלילית ג/ 400, ותוכנית המתאר מוסמוס ג/ 1016 אשר פורסמה להפקדה בי"פ מס' 2904 מיום 17.3.83, ופורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 3465 מיום 5.7.87.
10. מסמכי התכנית : תקנון זה אשר מפרט ומגדיר את הוראותיה והגבליה של התכנית, והתשרים המצורף אשר בקנה מידה 1:500.
11. מטרת התכנית : הזזת תוואי דרך והרחבת אזור מגורים א', דבר המביא לפתרון בעית גנישות ומסדיר את מערך התנועה בתחום התוכנית. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים.

12. מקרא הסימונים בתשרים :

- גבול התכנית ..... קו כחול עבה
- גבול תוכנית מאושרת ..... קו כחול עבה מקומע
- גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו מסומן בירוק ומספר בעגול
- גבול מגרש ומספרו ..... קו בצבע התשרים ומספר מורכב
- שביל גישה מאושר ..... שמח צבוע אלכסונית בחום וירוק לסירוגין
- שביל גישה מוצע ..... שמח צבוע אלכסונית באדום וירוק לסירמנין
- דרך לביטול ..... שמח מסומן בפסים אלכסוניים אדומים
- שמח חקלאי ..... שמח צבוע בפסים ירוקים אלכסוניים
- אזור מגורים א" ..... שמח צבוע כחום
- חלק ממבנה להריסה ..... שמח צבוע צהוב
- רחסה: מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור ..... מספר דרך
- מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום ..... קווי בנין
- מספר ברביע תחתון של עגול ..... רוחב דרך

13. טבלת ורשימת התכליות :

| אחז    | שמח בדונם | יעוד      |
|--------|-----------|-----------|
| 82.88  | 9.165     | מגורים א' |
| 17.12  | 1.892     | דרכים     |
| 100.00 | 11.057    | סה"כ      |

13.1 - דרכים ושבילים:

ישמשו לתנועה, חנית כלי רכב, הולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, מליפון, חשמל ניקוז וכו'... הרשות המקומית תישא בהוצאות פיתוח הדרכים. קו בנין לאורך דרך יהיה לפי המסומן בתשרים.

13.2 - אזור מגורים א' :

השימושים המותרים הם מגורים, מסחר, מלאכה ועיריה ללא שימוש במכונות מעל 0.5 כ"ס, שירותים, מחסנים ותנויות. הבניה באזור זה תהיה לפי המתואר בטבלת ההוראות וההגבלים לתכליות.

הוצאת היתר בניה תותנה בתכנון נאות של נושאי החניה, האשפה והאחסון לפי טבלת ההוראות וההגבלים לתכליות.

14. הוראות כלליות :

14.1 - לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשרים לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין ובהתאם לאמור בטבלת ההוראות וההגבלים לתכליות.

14.2 - מקום אשר בעת כניסת תוכנית זו לתוקף משתמשים בקרקע או בנין שימוש שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור, יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.

14.3 - הוועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה ליותר מבנין אחד על מגרש ששטחו מעל ל 600 מ"ר כפוף לאחוזי הבניה, מרווחים, מספר קומות, מספר יחידות דיור, וגובה הבניה החלים בכל אזור, וכן מרווח של 6 מ' לפחות בין בנינים.

14.4 - בבקשה להיתר בניה יוצגו כל-הבנינים הקיימים ו/או המוצעים במגרש בתוכנית בקנה מידה 1:250 או 1:500 . בתוכנית כזאת ייקבעו פתרון בעית החניה , הבטחת דרך גישה לכל בנין ודרישות תכנוניות אחרות של הוועדה המקומית .

14.5 - בחלקות או מגרשים בהם קיים בנין או בנינים וחלוקת החלקה או המגרש אינה אפשרית , תתאפשר בניה נוספת רק בכפוף לאמור בסעיף קטן 14.3 שלעיל .

14.6 - אין לעשות כל עבודות צנרת או תיעול או הנחת קווים עליוניים או חת קרקעיים אלא באישור מהנדס הוועדה המקומית .

14.7 - אין להקים על דרך בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מסלילת הדרך , בנית תשתית ואחזקה .

14.8 - בנינים קיימים שבניתם הועלמה עד ליום הפקדת תוכנית זו ושנמצאים בתחום אזורים המיועדים לבניה אך חורגים מהוראות תוכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות , תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה .

בנינים קיימים כנ"ל החורגים במרווחים צדדיים ו/או אחוריים , תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה .

בנינים קיימים כנ"ל החורגים לקו בנין קדמי , תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שרוב הבנינים הקיימים לאורך אותה דרך נמצאים בקו בנין דומה .

14.9 - הוועדה המקומית תגבה היסל השבחה על שטח הבניה החורג מהוראות תוכנית זו .

15. תנאים למתן היתר בניה :

15.1 - לא ינתן רשיון להקמת בנין אלא אם עמד בתנאים שבטבלת ההוראות וההגבלים לתכליות הקובעת שטח מגרש מינימלי , אחוזי בניה , מספר יחידות דיור לדונם , גובה בניה ומרווחים מינימליים מחלקות או מגרשים שכנים או מדרך .

15.2 - תוספות לבנינים קיימים תותרנה במסגרת אחוזי הבניה , גובה הבניה והמרווחים המינימליים שנקבעו בתוכנית .

15.3 - אחוז הבניה המותר ייחוס לשטח מגרש בניה כפי שנוצר בתוכנית מאושרת , לאחר הפחתת כל ההפרשות לצורכי ציבור .

15.4 - היתרי בניה יהיו מותנים בפירוט אנמנות ומתקנים סולריים לחימום מים . המתקנים הסולריים ייבנו בתוך מסתור מיוחד על גג המבנה וזאת בכדי לא לפגוע בחזות המבנה .

16. תוכנית מדידה :

היתרי בניה בתחומי התוכנית יוצאו על סמך תוכנית מדידה , מפות מצביות סופוגרפיות של השטח , ערוכות ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תוכנית מאושרת כחוק .

17. צורת חישוב שטח בניה :

שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו , לאחר הפחתת כל ההפרשות לצורכי צבור . חישוב שטח הבניה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה "חישוב שטחים ואתוזי בניה בתוכניות ובהיתרים חשנ"ב 1992" .

18. איחוד וחלוקה :

18.1 - היתרים יוצאו לאחר שהונגש ואושר תשרים חלוקה כחוק בתחום התוכנית לוועדה המקומית . התשרים יהיה ערוך וחתום ע"י מודד מוסמך .

18.2 - בתשרים לא ישונו השימושים המוגדרים ברשימת התכליות , מסומנים בתוכנית ונגורים ממנה .

18.3 - השטחים הציבוריים שסומנו בתשרים החלוקה ונגורו מהתוכנית , יעברו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית .

**19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים .  
בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים ..... 2.0 מ'  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים ..... 1.5 מ'  
בקו מתח גבה עד 33 ק"ו ..... 5.0 מ'  
בקו מ.ע עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') ..... 11.0 מ'  
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') ..... 21.0 מ'  
במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .  
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבה עד 33 ק"ו  
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .  
שינויים במערכות חשמל שהעתיקתן תדרש עקב בצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יחמי התוכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל .

**20. מקלטים :**

לא יוצא היתר בניה אלא בהתאם להוראות חוק התגוננות אורחית .

**21. הפקעה ורישום :**

השטחים הצבוריים בתחום התכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה .

**22. היטל השבחה :**

היטל השבחה בגין השבחה לפי תוכנית זו יגבה כחוק .

**23. ניקוז מי גשם :**

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות חלחול טבעי, ניקוז זרימה באמצעות תעלות עיליות ובצינורות תת קרקעיים ע"פי תכנית ניקוז , שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ותבוצע לשביעות רצונו .

**24. אספקת מים :**

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

**25. הרחקת אשפה :**

סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו .

**26. ביוב :**

כל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בכפר , ידאג כל בעל חלקה או מגרש , בקשר להיתר בניה , לסילוק שפכים בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים .

27. חניה :

חניות פרטיות תנתנה באזור מגורים א' בתחום המגרש , בהתאם לתקנות החכונן הבניה "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983" והשינוי להן מעת לעת .

28. הוראות והגבלים לתכליות :

| השימוש                          | מגורים א"                        |
|---------------------------------|----------------------------------|
| שטח מגרש מינימלי                | 450 מ"ד או לפי השרים             |
| גובה בניה *                     | 2 קומות עד 8 מ' גג משופע או שטוח |
| קוי בנין                        | לפי השרים                        |
| קדמי                            | 3 מ'                             |
| צדדי                            | 3 מ'                             |
| אחורי                           |                                  |
| יחידות דיור לדונם               | עד 4 יחידות לדונם                |
| חניה בשטח המגרש                 | 1 לכל יחידת דיור                 |
| תכסית קרקע                      | 40%                              |
| אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית    | 60 %                             |
| אחוז בניה למטרות שירות          | 35 % ממטרה עיקרית                |
| אחוז חלקי שירות מתחת לפני הקרקע | 45 % ממטרות שירות                |

\* גובה בניה : המרחק האנכי המדוד במקום כל שהוא לאורך קירות הבנין בין מפלס פני הקרקע לראש הקיר החיצוני של הבנין . גובה זה אינו כולל גובה מתקנים לשילוב דודי שמש בבנין , יציאה מחדר מדרגות וחלקי גג משופע .

תותר הקמת קומה שלישית במידה ושיפוע הקרקע עולה על 30% , ובמקרה הזה לא תותר קומת עמודים מפולשת , אלא רק מסד שמתחייב ע"י השיפוע .

חתימות

יזום התוכנית : ש"ד אחמד נג'יב


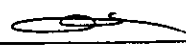
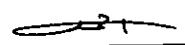
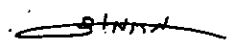
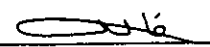

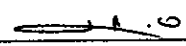
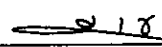
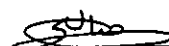
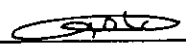

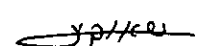
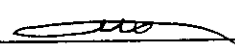
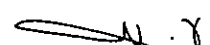

בעל הקרקע : ש"ד אחמד נג'יב

שרך התוכנית : חאזם יונס - אדריכל

שאר הבעלים בחלקה :

| שם                | ת"ז     | חתימה |
|-------------------|---------|-------|
| חלימה חסן ע.אללה  | 2122514 | حليمة |
| רוחיה חסן סולימאן | 2122400 | روحية |
| אניסה חסן סולימאן | 1225312 | انيسه |

אחמד אלנג'יב, עו"ד  
 30013 מ' 6314451-06  
 יונס חאזם  
 41091  
 30025  
 06/353195

|   |         |                     |
|---|---------|---------------------|
|    |         | פוניה מוחמד אנבריה  |
| ناظمه   |         | פאסמה מוחמד אנבריה  |
|    |         | מוחמד מוסטפא אחמד   |
|    |         | חלימה מוסטפא אחמד   |
|    | 2122238 | אנבריה מחמוד מוסטפא |
|    | 5067669 | אנבריה ח'אלד מוסטפא |
|    | 5699049 | אנבריה סלימן מוסטפא |
|    | 5376991 | אנבריה סעיד מוסטפא  |
|    | 2922358 | אנבריה ח'אלד מחמוד  |
|    | 5994927 | אנבריה סאלח מחמוד   |
|    | 5817840 | אנבריה עאהד מחמוד   |
| عائيد   | 5895387 | אנבריה עאיד מחמוד   |
| نظمه  | 2121737 | אנבריה פאסמה קאסם   |
|   | 5954539 | אנבריה זאהר פריד    |
| عاطف مزيد   | 5893955 | אנבריה עאמף פריד    |
|  | 5851345 | אנבריה שאוקי        |
|  | 2123893 | אנבריה מוסטפא אחמד  |
| س.س. اسدي   | 2624816 | מחאנ'נה עז אלדין    |
|  | 5995549 | מחאנ'נה עאיד        |
|  | 2121675 | אנבריה מוחמד פאוזי  |
| بناكر   | 552332  | אנבריה שאקר פאוזי   |

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס' 478/א

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 166 מיום 21.7.99

ג"ר הועדה

הנדס ועדת ערעור

מ.ר. 20347

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 478/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 27.9.99 לאשר את התכנית.

ג"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 478/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4867

מיום 30.3

הודעה על אישור תכנית מס' 478/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4958

מיום 5.2.01