

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי  
תחום שיפוט מוניציפלי : המועצה אזורית בוסתאן אלמרג'  
שם ישוב : כפר נין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית :

שינוי יעוד מייעד חקלאי למבנה ציבור ושינוי יעוד לדרך מחברת כפר נין עם כביש 65  
תכנית מפורטת מס' ג/14969  
שינוי לתכנית ג/7033 בתוקף ותכנית ג/13119 המופקדת.

1.2 מקום התוכנית: כפר נין

|             |             |                |
|-------------|-------------|----------------|
| נ.צ. מרכזי* | מזרח 227.00 | צפון: 182.800  |
| מספר גוש**  | חלקות       | חלקי חלקות     |
| 17206       |             | 10 , 17 , 11/2 |
| 17204       |             | 19 , 6         |

1.3 שטח התוכנית: 58.457 דונם לפי שטח מדוד גרפית

1.7 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עילית  
פקס: 04-6560521 טל': 04-6558221

זום התוכנית : מ.א. בוסתאן אלמרג'  
כתובת : כפר נין טל: 04-6424555 פקס 04-6421556

מגיש התוכנית : מ.א. בוסתאן אלמרג'  
כתובת : כפר נין טל: 04-6424555 פקס 04-6421556

עורך התוכנית : ז.ר.ם. אדריכלים בע"מ - זועבי ראג'ב אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 35184  
כתובת : נצרת ת.ד. 9228 מיקוד 16000 טלפקס 04-6081599  
נייד : 050-5409092

|                                 |
|---------------------------------|
| הודעה על אישור תכנית מס' 14969  |
| מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5453 |
| מיום 8.11.05                    |

|   |
|---|
| <p>משרד הפנים מחוז הצפון<br/>חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965<br/>אישור תכנית מס' 14969<br/>הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה<br/>ביום 11.11.05 לאשר את התכנית<br/>הרצל גדז'<br/>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> |
|---|

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – יעוד קרקע שטח נוף כפרי פתוח ללא מגבלות סביבתיות  
תמ"מ 2/9 – שטח נוף כפרי פתוח, איזור תעסוקה ללא מגבלות סביבתיות.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 7033/ג מאושרת ותוכנית 13119/ג מופקדת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:1250 - מסמך מנחה.

ד. נספח תנועה מסמך בקנ"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך     | הכנה    |
|-----------|---------|
| 24/1/2004 | הכנה    |
| 17/2/04   | עדכון 1 |
| 06/04/04  | עדכון 2 |
| 13/05/04  | עדכון 3 |
| 30/7/04   | עדכון 4 |
| 12/2/05   | עדכון 5 |
| 10/3/05   | עדכון 6 |
| 14/4/05   | עדכון 7 |
| 1/9/05    | עדכון 8 |

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

| הנושא                  | הסימון בתשריט                             |
|------------------------|---|
| גבול תכנית             | קו כחול רצוף                              |
| גבול תכנית מאושרת      | קו כחול מקווקו                            |
| גבול תכנית מתאר מופקדת | קו בצבע תכלת                              |
| גבול חלקה רשומה        | קו בצבע ירוק                              |
| מספר חלקה              | מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק            |
| אזור בנייני ציבור      | שטח בצבע חום מותחם בקו חום כהה.           |
| תחנת הסעים             | רשת בצבע שחור על רקע אדום מותחם בחום כהה. |
| דרך קיימת מאושרת       | שטח בצבע חום                              |
| דרך מוצעת              | שטח צבוע אדום.                            |
| שטח ציבורי פתוח        | שטח בצבע ירוק.                            |
| מרכז אזרחי             | קווים באלכסון בצבע אפור.                  |
| מספר הדרך              | ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך           |
| קו בניין בצידי הדרך    | ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.            |
| רוחב הדרך              | ספרות ברבע התחתון של העיגול.              |
| גבול גוש               | קו צבע ירוק עליו משולשים לכל אורכו        |
| מס' גוש                | ספרות בצבע שחור                           |

**1.10 טבלת שטחים**

| מצב מוצע |                 | מצב קיים |             | יעוד הקרקע                        |
|----------|-----------------|----------|-------------|-----------------------------------|
| אחוזים   | שטח (דונם)      | אחוזים   | שטח (דונם)  |                                   |
| 0        | 0               | 98.1%    | 57.375      | איזור חקלאי                       |
| 1.9%     | 1.082           | 1.9%     | 1.082       | דרך קיימת ומאושרת                 |
| 56%      | 32.738          | 0        | 0           | שטח מבנה צבורי                    |
| 6.3%     | 3.700           | 0        | 0           | מרכז אזרחי                        |
| 4.5%     | 2.614           | 0        | 0           | שטח צבורי פתוח                    |
| 31.3%    | 18.323          | 0        | 0           | דרכים מוצעת ו/או הרחבה לדרך קיימת |
| 100%     | סה"כ: 58.457 ד' | 100%     | 58.457 דונם | סה"כ:                             |

## פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

### 2.1 מטרות התוכנית:

1- שינוי יעוד מיעוד חקלאי לאיזור בנייני ציבור ומרכז אזרחי עבור מו"אז בוסתאן אלמרג' ושינוי יעוד לדרך מחברת כפר נין בכביש מסי 65.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א- קביעת זכויות ומגבלות בנייה בתחום התכנית המגרש.
- ב- קביעת שטח לב"ס מקיף, מ.א. בוסתאן אלמרג'
- ג- קביעת שטח למבני מועצה.
- ד- קביעת שטח לאיזור אזרחי.
- ה- קביעת שטח ציבורי פתוח.
- ו- קביעת שטח למעון פיס לגיל הזהב.
- ז- קביעת שטח לאולם ספורט אזרחי.
- ט- קביעת הנחיות בנייה בתחום התכנית.
- ח- הסדרת מערכת דרכים לכלי רכב והולכי רגל בתחום התכנית.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

| יעוד הקרקע   | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר* |
|--------------|--------------------------|
| בנייני ציבור | 13095 מ"ר                |
| איזור אזרחי  | 1110 מ"ר                 |

## פרק 3 – הוראות התוכנית

### 3.1 זכויות תכליות בניה:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 3.1.1 – שטח למבני ציבור

- 3.1.1.1 - ישמש לב"ס מקיף וכל הנדרש לתפעולו. תותר הקמת חדרי לימוד וספריה ומבנה מינהלה ומגרשים משולבים ואולמי ספורט, חצרות פתוחות, שטחי חניה, שבילים, דרכים פנימיות ותחנות טרנספורמציה.
- 3.1.1.2 - שטח דרומי של מבנה הציבור ישמש להקמת מבנה קבע למועצה אזרחית בוסתאן אלמרג' ומעון לגיל הזהב וכל הנדרש לתפולה כגון משרדים, מחסנים, חניה, שבילים, מדרכות, מחסני פס"ח ומחסני מלח ותחנות טרנספורמציה ומעון פיס לגיל הזהב.
- 3.1.1.3 - כל שימוש ציבורי אחר במידת הצורך ולפי הגדרת החוק.

#### 3.1.5 – שטח לאיזור אזרחי

א- באיזור אזרחי תותר הקמת מבנים כגון מרכול, סופרמרקט, מרכז חלוקת דואר, קופת חולים אזרחית, בנק מסחרי, בנק דואר, קיוסקים ומסעדות.

### 3.1.6- דרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות, גינון וריהוט.

### 3.1.7 – שטח ציבורי פתוח.

ישמש להקמת גנים ציבוריים אמפיתאטרון פתוח ללא קירוי, שבילים, מדרכות, מזרקות, פרגולות וגינון וריהוט גן.

### 3.1.8 – שטח חניה לב"ס.

ישמש כתחנה להסעות לתלמידי ב"ס מקיף בוסתאן אלמרג'. וכחניה ציבורית לצוות, הורים ואורחים.

## 3.2- טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

| גובה בנייה<br>מקסימלי | מס' קומ' במטר | אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי |           |                   |                   |                        |                      | קווי בניין במטרים |      |      | גודל<br>מגרש<br>מינימלי<br>מ"ר | יעוד/<br>שימושים<br>עיקריים |                      |
|-----------------------|---------------|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|------------------------|----------------------|-------------------|------|------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                       |               | תכסית<br>קרקע<br>מקס'           | סה"כ<br>% | שטחי<br>שרות<br>% | שטח<br>עיקרי<br>% | מתחת<br>למפלס<br>כניסה | מעל<br>מפלס<br>כניסה | אחורי             | צדדי | קדמי |                                |                             |                      |
|                       | 12 מ'         | 3 קומות                         | 60%       | 60%               | 20%               | 40%                    | 20%                  | 40%               | 5    | 5    | 5                              | 3000                        | אזור לבנייה<br>ציבור |
|                       | 12            | 3                               | 50%       | 50%               | 20%               | 30%                    | 20%                  | 30%               | 5    | 5    | 5                              | 1000                        | מרכז אזרחי           |

\* הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד ובתנאי שס"הכ בנייה נשמר

### הערות :

א- הגובה ימדד מפני הקרע הטבעית או החפורה – הנמוכה מביניהם.

## 3.4 הוראות נוספות :

א. תשתיות :

1. מים :

אספקה מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ואישור רשות ניקוז לאזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. 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 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' .  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ' ) 11 מ' .  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מ' ) 25 מ' .

#### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :  
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .  
מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

#### 5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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

#### ב. הוראות כלליות

1. הפקעות :
  - א- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .
  - ב- מקרקעי ישראל הגדרתם בחוק יסוד מקרעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון יחזרו לרשות המקומות עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

#### 2. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

#### 3. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ) , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

#### 4. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

#### 5. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

#### 6. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור ,לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

#### 7- עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י בעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח

#### פרק 4- מימוש התכנית

##### 4.1 – שלבי הביצוע

מימוש תכנית זו כפוף לפרוגרמות והרשאות תקציביות של משרדי הממשלה השונים התומכים בבנית מוסדות ציבור.

##### 4.2 תקופת התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים , יפקע תוקף והיא תחשב כמבוטלת .

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

יזם התוכנית : \_\_\_\_\_

מגיש התוכנית : \_\_\_\_\_

עורך התוכנית : ז.ר.ח אדריכלים בע"מ

ת.פ. 513490086

הוועדה המקומית : \_\_\_\_\_

הוועדה המחוזית : \_\_\_\_\_