

תאריך: יום שלישי 15 נובמבר 2005

מחוז: צפון תחום שיפוט מונציפאלי: כפר כנא.  
מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

מבוא העמקים  
15-10-2005  
נתקבל

# תקנון

## תכנית מפורטת

מס': 8/מע/מק/59/8588 כפר כנא.

המהווה שינוי לתכניות: ג/8588  
שמטרתה: שינוי קווי בניין, ואיחוד וחלוקה לחלקה 27,11,13 בהסכמת כל הבעלים,  
הרחבת דרך מאושר ותוספת קומה מעל למותר.

### בסמכות הועדה המקומית

ועדה מקומית "מבוא העמקים"  
אישור תכנית מס' 59/8588/מק/8  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 26/06 מיזם 26.11.06  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר/הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 59/8588/מק/8  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5599  
מיום 26.11.06

התכנית פורסמה לאישור  
בעתונות בתאריך 10.11.06

גוש: 17394 חלקי חלקות: 11,13,14,15,25,27,28,36  
יום ומגיש התכנית:

אכמיל מוחמד ת.ז. 5374482 כפר כנא

עורכי התכנית: עו"ד ארף - מהנדס בניין מיקוד 16930  
חבר בלשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל  
ת.ז. 3501 כפר - כנא טל-050/843666

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר – כנא

שם ישוב: כפר – כנא

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 8/מע/מק/59/8588 שינוי קווי בניין, ואיחוד וחלוקה לחלקה 27,11,13 בהסכמת כל הבעלים, והרחבת דרך מאושרת ותוספת קומה מעל למותר. שינוי לתכנית מתאר כפר כנא מספר ג/ 8588

#### 1.2 מקום התוכנית:

ישוב: כפר כנא

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 231/850	צפון: 738/300
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
17394	--	11-13-14-15-25-27-28-36

#### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית: 8.800 דונם (מדוד ממוחשב)

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אכמיל מוחמד ת.ז. 5374482, ואחרים.  
כפר כנא מיקוד 16930.

יום התוכנית: אכמיל מוחמד ת.ז. 5374482  
כפר כנא מיקוד 16390 ת.ד 364

עורך התוכנית: עואודה עארף – מהנדס בניין  
כפר – כנא טל-050/843666, ת.ד 62

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתשריט ותכנית ג' 8588 וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תוכנית זו 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 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי וחניה בקנ"ה 1:100 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/11/2005	הכנה
26/3/2006	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

#### סימונים שמופעים בתשריט כוללים:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| אזור מגורים א'              | - צבע כתום .  |
| דרך קיימת או מאושרת         | - צבע חום בהיר .  |
| אזור מגורים מסחר ושרותי דרך | - קוים אלכסוניים חום, כתום ואפור .  |
| דרך מוצעת או הרחבה מוצעת    | - צבע אדום .  |
| גרעין הכפר                  | - צבע תכלת .  |
| דרך גישה                    | - קו מאונך בצבע אדום + ירוק .   |
| גבול תכנית מוצעת            | - קו כחול .   |
| גבול תכנית מאושרת           | - קו אדום מקווקו עם נקודות .  |
| גבול מגרש מוצע              | - קו תכלת .   |
| קו בניין מוצע               | - קו אדום מקווקו .  |
| גבול גוש                    | - קו ירוק עם משולשים ירוקים .   |
| מספר גוש                    | - ספרה בירוק 17394  |
| מספר חלקה                   | - ספרה באדום 27   |
| מספר מגרש                   | - ספרה בשחור בתוך אליפסה .  |
| רוזיטה של דרכים / דרך גישה  | - ספרה בתוך מעגל בצד עליון מספר דרך בצד תחתון רוחב דרך שני צדדים ימינה ושמאלה |
| גבול מגרש מבוטל             | - קו תכלת מקווקו .  |
| גבול חלקה                   | - קו ירוק   |
| מבנים להריסה                | - קוים אלכסוניים בצבע צהוב.   |

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
82.33%	7.245	84.56%	7.441	אזור מגורים א
0.95%	0.084	0.95%	0.084	שביל להולכי רגל
16.72%	1.471	14.49%	1.275	דרך גישה מאושרת/מורחבת
100	8.800	100	8.800	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית2.1 מטרות התוכנית:

- 2.2 שינוי קווי בניין לפי הקיים בשטח.  
 2.30 איחוד וחלוקה מחדש.  
 2.40 הרחבת דרך להולכי רגל מאושרת.  
 2.50 תוספת קומה מעל למותר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי והסדרת קווי בניין לפי קיים בשטח  
1.0 – שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.  
3.0 - איחוד וחלוקה לחלקה 27,11,13 בגוש 17394 בהסכמת כל הבעלים.

4.0 תוספת קומה מעל למותר :-

בניין B במגרש 27/A/8 .

5.0 – הרחבת דרך מאושרת .

קביעת הוראות בניה - ע"פ תכנית מאושרת מספר ג8588  
 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי. ע"פ תכנית מאושרת ג8588  
 קביעת השלבים וההתניות לביצוע. תכנית פתוח, גדרות, בניה מוצעת

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
72.00	12,171.60	מגורים

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

אזור מגורים א': לפי תוכנית ג8588

דרך גישה: לפי תוכנית ג8588

דרך/דרך גישה: תשמש למעבר כלי רכב מכל הסוגים, מדרכות, העברת תשתיות

דרך להולכי רגל: תשמש למעבר הלכי רגל, וכלי רכב יחד

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גודל מגרש מינימלי (כמ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות **	סה"כ	לכסוי הקרקע (תבסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתוחת למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קדמי			אחורי
		14.50	4									400	אזור מגורים א

**ע"פ תכנית מאושרת ג/8588**

\*\* גובה בניה מקסימלית בבניין B במגרש 27/A/8 . ידיה 5 קומות.

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיו בשני שלבים:-

שלב א': היתרי בניה לגדרות מסביב למגרשים לרבות מגרש A/27/8.

שלב ב': היתר בניה לבניין.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת 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, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אווריים 1.5.

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 מוסדר.

## **ג. - הוראות כלליות**

### **1. חלוקה:**

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה מחייבת למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, יש לאשר תשריט חלוקה ע"י ועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר.

### **2. הפקעות:**

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 והשטחים מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### **3. רישום:**

הרישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### **5. מבנים להריסה:**

יזום התכנית יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו ולא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הריסת המסומן להריסה.

### **6. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### **7. היטל השבחה:**

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

### **8. 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.



**9. עתיקות:**

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


**10. הוראת הג"א:**

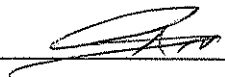
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**11. כיבוי אש:**

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: 

יום התוכנית: 

עו"ד עמר  
מהנדס אדריכלי  
מ.ר. 114013

עורך התוכנית:  6/10/06

תאריך: 6/10/06