

65\8588\מק\מע\מס'8 מפורטת מניית

מבוא העמקים  
06-05-0017  
נתקבל

# הוראות התכנית

4

" שינוי בקווי בניין והקטנת גודל מגרש  
מינימלי לפי סעיף 62.א. (א) 7.4 "

| מחוז        | הצפון        |
|-------------|--------------|
| ועדה מקומית | מבוא העמקים  |
| סוג התכנית  | תכנית מפורטת |

ועדה מקומית "מבוא העמקים"  
 אישור תכנית מס' 65/257/מא/מ  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיובה מס' 6107/א מיום 10.7.07  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר ועדה

התכנית פורסמה לאישור  
 בעתונות בתאריך 219.07

הודעה על אישור תכנית מס' 65/257/מא/מ  
 פורסמה ב"בנקוט הפרסומים מס' 5772  
 מיום 31.10.07

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 מחוז הצפון  
 תכנית מפורטת מס' 8\מע\מק\8588\65

1. זיהוי וסיווג התכנית

|  |                      |                        |              |
|--|----------------------|------------------------|--------------|
| שינוי מקומי בהוראות וזכויות בניה                   |                      | <b>שם התכנית</b>       | <b>1.1</b>   |
| 550 מ"ר.   |                      | <b>שטח התכנית</b>      | <b>1.2</b>   |
| הפקדה לאחר מילוי תנאים                             | שלב                  | <b>מהדורות</b>         | <b>1.3</b>   |
| 1  | מספר מהדורה          |                        |              |
| 05/12/06   | תאריך עדכון          |                        |              |
| חכנית מפורטת נקודתית                               | סוג התכנית           | <b>סיווג התכנית</b>    | <b>1.4</b>   |
| ללא איחוד וחלוקה                                   | סוג איחוד וחלוקה     |                        |              |
| ועדה מקומית  | סמכות ראשית מטפלת    |                        |              |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא                           | בתכנית               |                        |              |
| היתרים או הרשאות.                                  | אופי התכנית          |                        |              |
| לא   | האם מכילה הוראות של  |                        |              |
|  | תכנית מפורטת תכנון   |                        |              |
|  | תלת מימדי            |                        |              |
|  | <b>מקום התכנית</b>   | <b>1.5</b>             |              |
| מבוא העמקים  | מרחב תכנון מקומי     | <b>נתונים כלליים</b>   | <b>1.5.1</b> |
| קואורדינטה y 232000                                | קואורדינטה X 739950  |                        |              |
| שטח הנמצא בצפון מזרח לכפר-כנא, סמוך לאזור התעשייה. |                      | <b>תאור מקום</b>       | <b>1.5.2</b> |
| מ.מ.כפר-כנא  | רשות מקומית          | <b>רשויות מקומיות</b>  | <b>1.5.3</b> |
| חלק מתחום הרשות                                    | התייחסות לתחום הרשות | <b>בתכנית</b>          |              |
| כפר-כנא  | ישוב                 | <b>כתובות שבהן חלה</b> | <b>1.5.4</b> |
|  | שכונה                | <b>התכנית</b>          |              |
|  | רחוב                 |                        |              |
|  | מספר בית             |                        |              |

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17385    | מוסדר   | חלק מהגוש     | ---                 | 8                 |
| 17387    | מוסדר   | חלק מהגוש     | ---                 | 3                 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר      |              |

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר         |                  |

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

|     |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת         | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|---------------------------|---------|--|--------------------|-------|
| ג/8588 תכנית מתאר כפר-כנא | שינוי   | תכנית זו משנה את תכנית מתאר כפר כנא עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול. | --                 | --    |

## 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקות

| מספר תכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|--------------------|--------------------|-------|
| ל"ר               |                    |                    |       |

## 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

| שם התוספת                                       | תחולת התוספת   | אישור מוסד התכנון | תאריך האישור |
|---|----------------|-------------------|--------------|
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | התוספת לא חלה. | ---               | ---          |

## 1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך      | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך     |
|--------------|-----------|-----------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|---------------|
|              | ו. מקומית | אד"ר טאהא חוסאם | 20/06/2006        | ל"ר           | 12          | ל"ר   | מחייב | הוראות התכנית |
|              | ו. מקומית | אד"ר טאהא חוסאם | 20/06/2006        | 1             | ל"ר         | 1:250 | מחייב | תשריט התכנית  |
|              | ו. מקומית | אד"ר טאהא חוסאם | 05/12/2006        | 1             | ל"ר         | 1:100 | מנהל  | נספח בינוי    |
|              | ו. מקומית | אוסמה אליאס     | 05/12/2006        | 1             | ל"ר         | 1:250 | מחייב | תכנית מדידה   |

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.

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

1.8.1.1 מגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי     | סלמון | כתובת                         | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התכנית |
|-------|-----|------------|-------|-------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
|       | --- | 0528848893 | ---   | כפר-כנא מיקוד 16930 ת.ד. 1294 | טאהא חוסאם                      | 107275     | 024747917 | טאהא חוסאם     | אדריכל רשום  |             |

1.8.1.1 יוזם התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי     | סלמון | כתובת               | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יוזם התכנית |
|-------|-----|------------|-------|---------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
| ---   | --- | 0505584701 | ---   | כפר-כנא מיקוד 16930 | ---                             | ---        | 5627155   | עומר ברכאת     | ---          |             |

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי     | סלמון | כתובת               | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|------------|-------|---------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| ---   | --- | 0505584701 | ---   | כפר-כנא מיקוד 16930 | ---                             | ---        | 020630281 | טאהא מוחמד נאף | ---          |

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל                    | פקס        | סלולרי     | סלמון      | כתובת                         | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מודד מוסך |
|--------------------------|------------|------------|------------|-------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| ---                      | ---        | 0528848893 | ---        | כפר-כנא מיקוד 16930 ת.ד. 1294 | טאהא חוסאם                      | 107275     | 024747917 | טאהא חוסאם     | אדריכל רשום  |           |
| Usama_elias@bezeqint.net | 6562268-04 | ---        | 6452501-04 | נצרת ת.ד. 2201                | טאהא חוסאם                      | 691        | ---       | טאהא חוסאם     | אדריכל רשום  |           |

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח          | הגדרת מונח                               |
|---------------|--|
| הועדה המקומית | הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים  |
| הועדה המחוזית | הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון . |

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 בהוראות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בנין לפי תשריט לפי סעיף 62.א.(א).4.
- הקטנת גודל מגרש מינימלי מ-400 מ"ר ל-380 מ"ר לפי סעיף 62.א.(א).7.
- שינויי בתכנית קרקע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| תוספת למצב<br>המאושר | סה"כ במצב המוצע | סוג נתון כמותי |                  |
|----------------------|-----------------|----------------|------------------|
|                      | לי"ר            | לי"ר           | שטח התכנית - מ"ר |

a

### 2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים |                               | תאי שטח<br>קוד היעוד | יעוד       |
|----------------|-------------------------------|----------------------|------------|
| תאי שטח        | רשמו הוראה רלבנטית<br>להכפפה. |                      |            |
|                |                               | 820                  | דרך מאושרת |
|                |                               | 60                   | מגורים ב   |

## 3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 אזור מגורים ב': השימושים יהיו לפי אזור מגורים א' בתכנית מתאר מס' 8588/ג המאושרת.

3.2 דרכים: שטח הדרך ישמש להרחבת דרך ציבורית קיימת, למעבר כלי רכב,

הולכי רגל, תשתיות, חניה, גיטון וריהוט רחוב.

4. טבלת זכויות והוראות בניה

| אזורי           | קווי בנין (מטר) |      | מספר קומות |                    | גובה מבנה (מטר) | צפופות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית (מגרש) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה (מ"ר)   |                | מפל לבנייה הקובעת | גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד |
|-----------------|-----------------|------|------------|--------------------|-----------------|-------------------------|-----------|--------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|------------|-----|
|                 | שמואל           | ימני | קדמי       | מתחת לבנייה הקובעת |                 |                         |           |              |                | מעל לבנייה הקובעת | סה"כ שטחי בניה |                   |                             |            |     |
| המקווקו בתשריט  |                 |      |            |                    |                 |                         |           |              |                |                   |                |                   |                             |            |     |
| על פי הקו האדום |                 |      |            |                    |                 |                         |           |              |                |                   |                |                   |                             |            |     |
| 8588/ג לפי      |                 |      |            |                    | 46.09%          |                         |           |              |                | 8588/ג לפי        |                |                   |                             |            |     |
| 380             |                 |      |            |                    |                 |                         |           |              |                |                   |                |                   |                             |            |     |
| 60              |                 |      |            |                    |                 |                         |           |              |                |                   |                |                   |                             |            |     |
| מגורים ב'       |                 |      |            |                    |                 |                         |           |              |                |                   |                |                   |                             |            |     |



## 5. הוראות נוספות .5

### 5.1 חלוקה

לא יינתן היתר בניה ללא אשור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית .

### 5.2 תנאים למתן היתר בניה :

תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל המבנים והגדרות בתחום הדרך .

### 5.3 תשתיות:

#### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאו 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.

#### 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.

## 5.4 הוראות בנושא חשמל

5.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

5.3.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

5.3.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

5.3.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.

|   | מהתיל הקיצוני | מציר הקו             |
|---|---------------|----------------------|
| א. קו חשמל מתח נמוך   | 2.00 מ'       | 2.25 מ'              |
| ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:<br>בשטח בנוי<br>בשטח פתוח      | 5.00 מ'<br>-  | 6.50 מ'<br>8.50 מ'   |
| ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:<br>בשטח בנוי<br>בשטח פתוח | 9.50 מ'<br>-  | 13.00 מ'<br>20.00 מ' |
| ד. קו חשמל מתח על:<br>מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו                  |               | 35.00 מ'             |

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

## **5.5 הפקעות לצרכי ציבור**

5.2.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

## **5.6 היטל השבחה:**

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

## **5.7 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.

## **5.8 מבנים להריסה:**

כל המסומן להריסה יהרס ע"פ היוזם לפני מתן היתר בניה.

## 6. שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| ל"ד.     | ל"ד      | ל"ד    |

## 7. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

## 8. אישורים וזתימות

## 8.1 אישורים

| אישורים להפקדה                         |   |             |
|--|---|-------------|
| חותמת מוסד התכנון<br>וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם<br>על התכנית |             |
|  |   | ועדה מקומית |
|  |   | ועדה מחוזית |

| אישורים למתן תוקף                      |   |             |
|--|---|-------------|
| חותמת מוסד התכנון<br>וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם<br>על התכנית |             |
|  |   | ועדה מקומית |
|  | ב   | ועדה מחוזית |
|  |   | שר הפנים    |

## 4.2 חתימות

| תאריך    | חתימה  | שם ומספר<br>תאגיד / שם<br>רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה  |                     |
|----------|--|---------------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|
| 20/08/07 | <br>טאהא חוסאם<br>אדר' טאהא<br>חוסאם<br>107275<br>052-8848893<br>ני"ד | אדר' טאהא<br>חוסאם                    | 020630281 | אדר' טאהא<br>חוסאם | מגיש התכנית         |
| 20.8.07  |   |                                       | 5627155   | עומר ברכאת         | יוזם התכנית         |
| 20.8.07  |   |                                       | 020630281 | טאהא מוחמד<br>נאיף | בעלי עניין<br>בקרקע |
| 20/08/07 | <br>טאהא חוסאם<br>אדר' טאהא<br>חוסאם<br>107275<br>052-8848893<br>ני"ד | אדר' טאהא<br>חוסאם                    | 020630281 | אדר' טאהא<br>חוסאם | עורך התכנית         |