

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/16435

תכנית מפורטת להסדרת דרכים ושצ"פים המהווה שינוי לתכנית ג/8588.

מחוז	הצפון
רשות מקומית	מועצה מקומית כפר כנא
מרחב תכנון מקומי	מבוא עמקים
סוג התכנית	תכנית מפורטת

דברי הסבר לתכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16435
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.11.07 לאשר את התכנית
 חיצל גדזי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

16435 הודעה על אישור תכנית מס'
 5787 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום 20.3.08

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מפורטת להסדרת דרכים ושצ"פים
המהווה שינוי לתכנית מס'ג/8588.

1.1 שם התכנית

21415 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאי הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה

05.06.07 תאריך עדכון

תכנית מפורטת
ללא איחוד וחלוקהסוג התכנית
סוג איחוד
וחלוקה

1.4 סיווג התכנית

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכניתתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים

232500 קואורדינטה מערב
מזרח - Y739800 קואורדינטה דרום
צפון - X

צפון הכפר .

1.5.2 תאור מקום

מ.מ. כפר כנא רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכניתחלק מתחום הרשות התייחסות לתחום
הרשות1.5.4 כתובות שבהן חלה
התכנית

כפר כנא ישוב

--- שכונה

--- רחוב

-- מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17386	מוסדר	חלק מהמגרש	---	18,23
17387	מוסדר		48,49	39,47,50
17398	מוסדר		---	51, 3,12

--	--	--	--	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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
8588/ג	שינוי	שינוי בתשריט ללא שינוי בהוראות וזכויות בניה	4790	1.8.99

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודד המסמך	05.06.07	1	תשריט	1: 500	מחייב	תשריט
		אדרי' חסן מוחמד	05.06.07	---	15	---	מחייב	*תקנון
		אדרי' חסן מוחמד	05.06.07	1	תשריט	1: 250	מחייב	*נספח תחבורה

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 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מועצה מקומית כפר כנא	יזם בפועל
			04-6465885	כפר כנא	050994912	050994912	שם פרטי ומשפחה	כפר כנא	חברוש פתחי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מועצה מקומית כפר כנא	בעל זכות
			04-6465885	כפר כנא	050994912	050994912	שם פרטי ומשפחה	כפר כנא	מועצה מקומית כפר כנא ופרטיים

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

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Hasan_m@bezeqint.net	050-5325772	04-6412252	ת.ד. 384 נצרת	38379	056984636	056984636	מוחמד חסן	אדריכל
			נצרת				סאבא סוהיל	מודד
			ת.ד. 8064 נצרת	79631	023498785	023498785	מזאאוי גיסאן	מהנדס תחבורה

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.

הגדרת מונח	מונח

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

הסדרת דרכים ושצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מדרך למבנים ומוסדות ציבור ומגורים ב' ושצ"פ .
 שינוי יעוד מדרך להולכי רגל לדרך משולבת .
 שינוי יעוד משצ"פ לדרך .
 שינוי יעוד ממבני ציבור לדרך .
 שינוי יעוד ממגורים א' לדרך .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		21415	מ"ר
			שטח התכנית -

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	מגורים ב'
		400-402	דרך מאושרת
		500-505	דרך מוצעת
		300-303	שצ"פ
		600-601	מבנים ומוסדות ציבור
		200	דרך משולבת
		700	שביל

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים ב'

4.1.1 שימושים : עפ"י מגורים א' בתכנית מס' ג/8588 המאושרת

4.2 שטח למבני ציבור, שצ"פ, דרכים ודרך משולבת

שימושים : עפ"י תכנית מס' ג/8588 המאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לחזם (טו)	מספר יח"ד למגרש	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שטחי סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
														100	מגורים ב'	
עפ"י מגורים א' בתכנית מס' א/8588 המאושרת																
עפ"י תכנית מס' א/8588 המאושרת																
														600-601	מבנים ומוסדות צלבן	

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה :

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /פקח התעבורה המחוזי .

6.2 היטל השבחה :

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

6.3 מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 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.

6.5 מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .

6.6 פיקוד העורף :

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .

6.7 פיתוח תשתית :

- א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה .
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית .
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .

6.8 הוראות בנושא חשמל :

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומים לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל . מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל .
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית .
- ד. **איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :**
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל .

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.5 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
---	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים .

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' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.9 חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק .

6.10 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והתכנית כוללת מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד, מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

6.11 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 וביצועם בפועל .

6.12 פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ואו השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו .

6.13 מבנים קיימים:

קוי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם יהיו לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :

- a. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים .
- b. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתוכנית (מלבד הקלות שועדה מקומית מוסמכת לתת לפי חוק) ובכל דין אחר הנדרש .
- c. ועדה מקומית לפי שיקול דעתה תוכל לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקוי הבנין להשמיע את התנגדותו . כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקוי הבנין הרשומים בטבלת הזכויות .

6.14 עתיקות:

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות .

6.15 מבנים להריסה:

- a. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .
- b. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר .
- g. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .

6.16 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.17 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 .

6.18 סידורים לנכים:

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

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

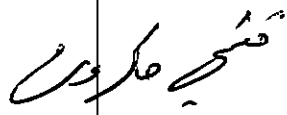
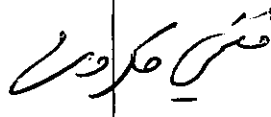
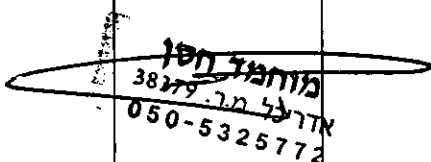
זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 7 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		כפר כנא		מועצה מקומית כפר כנא חכרוש פתחי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		כפר כנא		מועצה מקומית כפר כנא ופרטיים	בעלי עניין בקרע
			056984636	אדרי חסן מוחמד	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה חסן מוחמד (שם), מספר זהות 056984636,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי גנ' 16435
ששמה הספר צביה אשור
(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון 38379.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מוחמד חסן
38379 מ.ר.
050-525172

15.12.07

חתימת המצהיר

תאריך

15/12/2007

עמוד 15 מתוך 18

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 16435/02

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית נמדדה על ידי בתאריך 2-07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעת

משרד המבחן
מנהל המדידה
חתימה

673
מספר רשיון

ס/א/א/ס/א/ג'י
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 11-07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משרד המבחן
מנהל המדידה
חתימה

673
מספר רשיון

ס/א/א/ס/א/ג'י
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	-----	-----	----
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	-----	-----	-----
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	-----	-----	-----

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.