

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 344/13119/מק/גמ

שטח מגורים - כפר נין

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

ועדה מקומית "גליל מזרחי"  
 344/13119/מק/גמ  
 אשור תכנית מס' המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבת מס' 4/09 מיום 14.5.09  
 יו"ר הועדה  
 ממנהל מחוז צפון

הודעה בדבר אישור תכנית מס' 344/13119/מק/גמ  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6576  
 מיום 12.4.10 עמ' 2560

**דברי הסבר לתוכנית**

מצוקת הקרקע הזמינה למגורים ידועה בכלל במגזר הערבי ובמיוחד בישוב נין שהוא ישוב כפרי קטן ששטחו 533 ד'.

קיימת מצוקה של תושבי המקום מחוסרי קרקע, בגלל אופן הבעלות על הקרקעות המהווה בעיה רצינית בהתפתחות האוכלוסייה.

אנו נוכחים למצב קיים שהרבה קרקעות בתחום הבניה בבעלות של גופים ציבוריים כגון: הימונתא או קק"ל שלא ניתן לממש בהם בניה, או קרקעות פנויות בבעלות פרטית - בידי כ- 20% מהאוכלוסייה המקומית ששומרת אותם לדורות הבאים, או קרקעות פנויות בבעלות אנשים שגרים בערים הסמוכות בעיקר בצרת.

אנו עדים למצב שאין לנו שוק נדל"ן פעיל, אנשים שומרים את הקרקעות ועוברים בירושה לדורות הבאים.

קיים מגרש 273 מ"ר שלא ראוי לבניה ויש צורך להרחבה מינורית בצד המזרחי

**ב. הליך התכנון**

התוכנית גובשה בתיאום עם המועצה האזורית, לאחר הצגת תוכנית חלוקה שבה חלק מחלקה 1 נכלל בתוכנית המתאר מס' ג/13119, ולאחר חלוקה בין השותפים נותר מגרש 107 בשטח 273 מ"ר ואינו ראוי לבניה בגלל שתוכנית המתאר קבעה שטח מינימאלי למגרש לבניה באזור מגורים א-2 400 מ"ר.

לאור הנתונים לעיל והצגת המסמכים הרלוונטיים, גובשה תוכנית שתתקן את גודל המגרש המינימאלי עם צמצום קווי הבניין בצד המזרחי.

**מחוז צפון**

**תוכנית מס' מק/גמ/13119/344**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת שטח מגורים - כפר נין	שם התוכנית	1.1
573 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
הגשה הגשה מתן תוקף	שלב-1 שלב-2 שלב-3	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה	
1/6/2009	תאריך	
תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
? כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מקומית תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית ע"פי סעיף 62א (א) – 4,7	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

קואורדינטה X 183.275  
קואורדינטה Y 226.175

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מוא"ז בוסתאן אלמרג' בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

כפר ניין

שכונה מזרחית – גובלת גבול תכנית מתאר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17202	מוסדר	חלק מהגוש	-	32 , 31
17207	מוסדר	חלק מהמגרש	-	9 , 1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	רלבנטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

### 1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/13119 תכנית מתאר כפר נין	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר נין עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	5452	3/11/2005

### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	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 חלה.		טרם אושרה
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	? התוספת אינה חלה.		ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	? התוספת אינה חלה.		ל"ר

### 1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	ל"ר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	ל"ר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	ל"ר	

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	ז.ר.ז. אדריכלים - אדרי ראוב זועבי	16-05-2007	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	ז.ר.ז. אדריכלים - אדרי ראוב זועבי	16-05-2007	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו.מקומית	ז.ר.ז. אדריכלים - אדרי ראוב זועבי	16-05-2007	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 לתשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
17207/1	-	-	050-5677009	04-6490829	כפר נין מיקוד 19320	לי"ר	לי"ר	059502989	מ-מוחמד עטא מוסלם זועבי	לי"ר	מגיש התוכנית
17207/1	-	-	050-5677009	04-6490829	כפר נין מיקוד 19320	לי"ר	לי"ר	02347719	עלי עטא מוסלם זועבי	לי"ר	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
17207/1	-	050-5677009	04-6490829	כפר נין מיקוד 19320	לי"ר	לי"ר	059502989	מ-מוחמד עטא מוסלם זועבי	לי"ר	
17207/1	-	050-5677009	04-6490829	כפר נין מיקוד 19320	לי"ר	לי"ר	02347719	עלי עטא מוסלם זועבי	לי"ר	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ragev_z@017.net.il	04-6084694	050-5409092	04-6081599	נצרת - הר הקפיצה ת.ד. 9228 16000	לי"ר	35184	56282171	ראוב זועבי	אדריכל	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גליל מזרחי"

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קו בניין הקבוע בתכנית ג/13119 עפ"י סעיף 62א (א) - 4, צמצום קווי בניין צדדיי"  
שינוי בהוראות תכנית ג/13119 בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין, על פי סעיף 62א (א) 7:  
הקטנת גודל מגרש"

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

3. קביעת הוראות בניה.
4. הנחיות בינוי.
5. הנחיות לעיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.573	שטח התכנית – דונם
I יח"ד	218	218	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		עתיקות
מגורים	1	1
דרך	200	200

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד : מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י הוראות תכנית ג/13119 ליעוד מגורים א2
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	עפ"י הוראות תכנית ג/13119

<b>4.2</b>	<b>יעוד : דרך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י הוראות תכנית ג/13119
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / (מחקר את המיותר)		גודל מגרש / מזערי / מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מנתח	מנוחה לכניסה						מספר קומות	מעל הכניסה			
3	2	0	2	-	2 קומות + קומת עמודים + מדרגות עליה לגג	11.5 מ' לגג שטוח	5	1	70%	100%	273	-	273	1	שטח מגורים 'א'

29/07/2009

עמוד 2 מתוך 23

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה :</b>	
תנאי למתן היתר בניה הגשת נספח בינוי מפורט אשר יכלול העמדת בניינים בכל המתחם שמראה גובה בניינים, חומרי גמר, פיתוח חצרות חיבור לתשתיות, ניקוז, ביוב ומים, הסדרי חניה בתיאום עם הועדה המקומית ובאישורה בתנאי מוקדם לקבלת היתר בניה	
<b>6.2 הוראות לגגות :</b>	
הגגות יתוכננו כך שיש לכסות בחומרים קלים מקונסי פלדה בצבעים אשר ישתלבו עם הסביבה, ויתנו פתרונות מנחי דעת להסתרת מערכות טכניות, דודי שמש, צילרים, מעליות, וכו'	
<b>6.3 הוראות בניה למקלטים :</b>	
לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול פו מקלט או ממ"ד בהתאם להתגוננות האזרחית	

**6.4 הוראות בנושא חשמל :**

<b>6.4.1</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
<b>6.4.2</b>	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
<b>6.4.3</b>	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
<b>6.4.4</b>	<b>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</b>
	לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :
	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
	אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך
	אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
	המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
	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 לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

<b>6.5</b>	<b>הוראות חניה :</b>
	החניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה – 1983 ) או לתקנות התקיפות במועד הוצאת היתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בחוק .
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה :</b>
	יוטל ויגבה כחוק עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון ולבניה
<b>6.7</b>	<b>הפקעות ורישום :</b>
<b>6.7.1</b>	<b>הפקעות :</b> כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויורשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון ובניה. מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם לסעיף 188 "ב" לחוק התכנון ובניה יוחקרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל
<b>6.7.2</b>	<b>רישום :</b> תוך חודשיים מיום תחילת תקפותה של תכנית זו יש להעביר לועדה המקומית, תשריט חלוקה לצורכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב
<b>6.8</b>	<b>הוראות ניקוז, אספקת מים וביוב :</b>
<b>6.8.1</b>	<b>ניקוז :</b> הניקוז והתיעול יהיו לפי מערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה במערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים . פתרון הניקוז יהיה בתחום המגרש עם אפשרות חיבור לרשת הניקוז העירונית .
<b>6.8.2</b>	<b>מים :</b> אספקת המים תהיה מרשת המועצה המקומית בהתאם לדרישות מהנדס המועצה/ועדה
<b>6.8.3</b>	<b>ביוב :</b> תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית / מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וגורמים המוסמכים לכך .
<b>6.9</b>	<b>הוראות פיתוח :</b>
	הועדה המקומית לתו"ב תתנה מתן אישור בניה בתשריט פיתוח השטח בקני"מ של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור המים, ניקוז, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות, מתקני אשפה, תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש .
<b>6.10</b>	<b>שירותי כבאות :</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2	מימוש התכנית :
	לא התחיל ביצוע התכנית תוך 10 שנים יפקע תוקף התכנית ותחשב כמבוטלת

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			059502989	מוחמד עטא מוסלם זועבי	מגיש התוכנית
			02347719	עלי עטא מוסלם זועבי	
			059502989	מוחמד עטא מוסלם זועבי	בעלי עניין בקרקע
			02347719	עלי עטא מוסלם זועבי	
				ז.ר.מ. אדריכלים אדרי ראגיב זועבי	עורך התכנית

## 8.2 אישורים

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



<b>אישורים למתן תוקף</b>		
<b>חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>
		<b>שר הפנים</b>