

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. כפר כנא

הודעה על אישור תכנית מס. 11918/ג  
 מדינת ישראל  
 מועצה המחוקקת הפורום מס. 5172  
 מיום 6.4.03

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 11918/ג  
 הועדה המחוקקת לתכנון ובניה מחליטה  
 כיום 8.1.03 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוקקת

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/11918- הצרת דרך מס' 754 ע"פ מצב קיים של מבנים בשטח המהווה שינוי לתכנית מס' ג/8588 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר כנא, דרך 754 אזורית.

מרכזי	מזרח:	182100	צפון: 239200
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
17390		39,47,48,49,50,51,52,59,60,81	
17391		31,32,36	
17393		17,18,48	
שטח בניי (חלק)			

1.3 שטח התוכנית: 8.47 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מ.מ.כפר כנא, כפר כנא מיקוד: 16930. מ.ע.ן. ופרטיים

זום התוכנית: מ.מ. כפר כנא, כפר-כנא מיקוד 16930, טל: 04-6517741

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת טל: 04-6015023 פלא: 050-325772

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתשריט של תכנית ג/8588 וכפופה לכל הוראותיה של תכנית ג/8588 מלבד ההוראות ששוננו במסגרת תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7\_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה המאושר ע"י משרד התחבורה – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
14.04.00	הכנה
15.04.02	עדכון
03.09.02	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית מוצעת :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית ג/8588 :- קו כחול מקוטע .
- ג- אזור מגורים מסחרי מעורב : כתום אפור לסירוגין .
- ד- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ה- דרך משולבת :- אדום ירוק לסירוגין .
- ו- שטח ציבורי פתוח :- צבע ירוק .
- ז- אזור מגורים "ב" :- צבע תכלת .
- ח- שטח למבני ציבור :- צבע חום מותחם בחום כהה .
- ט- חניה ציבורית :- משבצות בצבע שחור על רקע חום .
- י- דרך לביטול :- פסים אדומים באלכסון .
- יא- אזור מגורים "א" :- צבע כתום .
- יב- דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין .
- יג- אזור מגורים מעורב ציבורי :- צהוב חום לסירוגין .
- יד- להריסה :- צבע צהוב .
- טו- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק.
- טז- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יז- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- יח- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יט- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יט- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
9.68%	0.82			מגורים מסחרי מעורב
83.30%	7.06	89.09%	8.31	דרך מאושרת
1.90%	0.16	1.91%	0.16	דרך משולבת
2.18%	0.19			ש.צ.פ.
0.74%	0.06			חניה ציבורית
2.05%	0.17			מגורים "ב"
0.15%	0.01			שטח למבני ציבור
100.0%	8.47	100.0%	8.47	סה"כ:

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

מטרות התכנית :- הצרת דרך 754 ע"פ מצב קיים של מבנים בשטח .

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

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

באזור אזור מגורים "ב" , אזור מגורים מסחרי מעורב, שטח למבני ציבור , מותר להקים :

ע"פ תכנית מאושרת ג/ 8588

ש.צ.פ.:

בשטח זה לא תותר בניה , יותר גינון ונטיעות בלבד .

דרך :-

תשמש למעבר כלי רכב , מזדוכות , מעבר תשתיות , גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך , רוחב הדרך מס' 754 משתנה ויהיה בהתאם למסומן בתשריט .

חניה ציבורית :- תשמש לחניה ציבורית .

דרך משולבת :- תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל , ולמעבר תשתית אסורה הבניה .

**2.2 סטבלת זכריות והמגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים משנ"ב 1992)**

מס' יחיד לדונם	צפיפות/מס' יחיד למגורש מיינחלי	גובה בניה מקסימלי במטרים	מס' קומות	סה"כ לנסף הקרקע (תכסית)	שטח שטח שטח	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי		מסתח לעמפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קני בניה		גודל מגרש מיינחלי (במ"ד)	שם האזור (שטחים) עיקריים
						שטחים עיקריים	מתחת לעמפלס הכניסה			קדמי *	אחורי		
<b>עפ"י תוכנית מאושרת ג/8588</b>													
											קני תכנית עפ"י תאורחת ג/8588		מגורים מסחרי מעורב, מגורים "ב", שטח למבנה ציבור

\* קו בניין קדמי למבנים קיימים עפ"י שעיף מבנים קיימים.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א- 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.
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 רק 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' 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:

1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגדש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ב- הוראות כלליות :-

### 1. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה, אישור תשריט חלוקה התואם את התב"ע ע"י הועדה המקומית.

### 2. 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.

### 3. 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.

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. 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. מבנים קיימים:

מבנים קיימים יאושרו בקו בניין קדמי כפי שקיים, התוספות למבנים אלו יהיו לפי קונטור הקדמי של המבנה הקיים וזאת בתנאי שהם לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים ובתנאי שעומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית ובכל דין.  
בניה חדשה או בניה החורגת מהקונטור הקיים תהיה בקו בנין קדמי כפי שרשום ברחטה של הדרך

### 7. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו. לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא תתחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

חסן מוחמד  
אדריכל  
מכ"ר. 38379