

20.10.04 חתום חשבו

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר כנא

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 11986 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 2.6.04... לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/11986 הרחבת שטח למגורים המהווה שינוי לתכנית המתאר מס' ג/8588 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר כנא, צפון מזרח.

נ.צ.	מרכזי	מזרח:	183300	צפון:	239200
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות			
17398		48			

1.3 שטח התוכנית: 4.25 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

הודעה על אישור תכנית מס' 11986 מיוסמך בילקוט המוסמכים מס' 1329 ביום 12.1.05
---

1.4 תוספת מס' יח"ד: 20 יח"ד.

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אמנה דרוויש סמרה כפר כנא 16930 פלא :- 054-214287 ואחרים.

יזם התוכנית: אמנה דרוויש סמרה כפר כנא 16930 פלא :- 054-214287

עורך התוכנית: אדריכל חסן מאמון, 1708 פרטי, נצרת, 16000. טל:- 04-6563501

1.6 יחס לתכניות אחרות:  
 תכנית זו מהווה הרחבה לתכנית ג/8588 וכפופה לכל הוראותיה  
 שלא כלולות בתכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות  
 אחרות תכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:  
 א. תקנון בן 7\_ עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1250, - מסמך מחייב.  
 ג. נספח בינוי וחלוקה בקנ"מ 1:250 – מסמך מנחה.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10.04.01	הכנה
09.10.01	עדכון

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

1.10 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית מאושרת ג/8588 :- קו כחול מקוטע .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ה- דרך משולבת :- אדום ירוק לסירוגין .
- ו- שטח ציבורי פתוח :- צבע ירוק .
- ז- אזור חקלאי :- ירוק לבן לסירוגין .
- ח- שטח למבני ציבור :- צבע חום מותחם בחום כהה .
- ט- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור .
- י- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יא- גבול מגרש :- קו בצבע שחור .
- יב- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יג- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- יד- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טו- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- טז- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
80.0%	3.4			מגורים "א"
20.0%	0.85			ש.צ.פ.
		100.0%	4.25	אזור חקלאי
100.0%	4.25	100.0%	4.25	סה"כ:

**פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

מטרת התכנית: - שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים "א" ו-ש.צ.פ. חלוקת הקרקע למגרשים וקביעת הוראות חכירות בניה .

**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 מגורים "א" מותר להקים:

- א- בתי מגורים .
  - ב- 1: גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה
  - 2: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, כחלק ממבנה המגורים .
  - 3: חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית
  - 4: חנויות מזון וקיוסקים .
  - 5: מספרות ומכוני יופי .
- בתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי ויאושרו ע"י משרד אכה"ס .

ש.צ.פ.:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים .

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחוקים תשנ"ב 1992)

מס' מבנה למגורש	מס' חז"ד לדונם	צפיפות/מס' חז"ד למגורש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קני בניה		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	צדדי ואחזרי			
1	6	4	במטרים 12 מ' + 2.5 עליית גג או 14.5 מ' עם גג רעפים	מס' קומות 4 קומות או 3 מעל קומת עמודים	סה"כ 168%	לכסוי הקרקע (תכנית) 42%	שטחי שירות 24%	שטחים עיקריים 144%	מתחת למפלס הכניסה *	מעל מפלס הכניסה 168%	קדמי	צדדי ואחזרי 3 מ'	600	מגורים "א"	

\*הועדה המקומית רשאית להחיר בניה מתחת למפלס הכניסה בתנאי שהגובה מתחת ומעל למפלס הכניסה לא תעל על אחוזי בניה מותרים (168%)  
\*\* גובה הכנייה יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מביניהם.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א-הוראות והנחיות נוספות:

לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'

#### ב- תשתיות:

##### 1. מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים 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 דשות 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 יינתן היתר בניה למבנה 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 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 האנכיים 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית שירשם בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק התו"ב .

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. עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 תקפות התוכנית:

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

## פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

חסן אדריכלי  
מאגזין חסן אדריכלי  
ט.ד. 14950

ראש המועצה המקומית  
רבה אמנה  
כפ"ר כנא