

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מבוא העמקים  
26-09-2004  
תיק מס' נתקבל

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ.כפר כנא

שם ישוב:

כפר כנא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' 8/מע/מק/8588/36 (שינוי בקווי בנין וגודל מגרש מינימלי) המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 8588 המאושרת.

### 1.2 מקום התוכנית:

מערב כפר-כנא –דרום לבית ספר יסודי ג'

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	182550	צפון:	238625
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות		
17396	----	104, 4		

### 1.3 שטח התוכנית:

0.505 מ"ר המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של חודד מוסמך.

### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מריד חאלד ת.ז. 2029281

כפר-כנא מיקוד 16930 ת.ד. 1520 טל. 04-6517705  
ואחרים

יזם התוכנית: מריד סעיד ת.ז. 53778726

כפר-כנא מיקוד 16930 ת.ד. 1520 טל. 04-6517705

עורך התוכנית: עואודה אסעד אדריכל רשום מס' 00105538

כפר-כנא מיקוד 16930 ת.ד. 793 פל. 054-311393

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' 8588 המאושרת וכפופה לכל הוראותיה {חוץ מקווי בנין} שלא שונו במסגרת תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקל"מ 250 : 1 - כולל תרשים סביבה בקל"מ 2500 : 1 מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקל"מ 1:100 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20-01-2004	הכנה
31-03-2004	עדכון 1
20-09-2004	עדכון 2

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול רצוף .
- ב- גבול תכנית מאושרת : קו כחול מרוסק .
- ג- אזור מגורים א' : צבע כתום .
- ד- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ה- הרחבת דרך : צבע אדום .
- ו- להריסה : צבע צהוב .
- ז- קו בנין : קו אדום מרוסק .
- ח- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- ט- גבול חלקה :- קו ירוק .
- י- גבול גוש רשום :- קו כחול עם משולשים .
- יא- מס' גוש רשום :- מספר בכחול .
- יב- גבול מגרש :- קו שחור .
- יג- מס' מגרש : מספר בשחור .
- יד- בית מדוד בשטח : בית מנוקד בשחור .
- טו- בית לפי ועדה : בית בצבע תכלת .
- טז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יז- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יח- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

**טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	ייעוד קרקע
77.22%	0.390	83.16%	0.420	אזור מגורים א'
16.84%	0.85	16.84%	0.85	דרך מאושרת
5.94%	0.30	-----	-----	הרחבת דרך
100%	0.505	100%	0.505	סה"כ:

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

**2.1 מטרת התוכנית:**

- ❖ שינוי בקווי בנין (שינוי קו בניין הינו לשתי קומות קיימות בלבד) למעט חדר מדרגות שקו הבניין הינו לכל הקומות).
- ❖ שינוי בגודל מגרש מינימלי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- ❖ קביעת הוראות בניה.

**2.2 נתונים כמותיים עיקריים:**

סה"כ		אחוז(%)	שטח שירות	אחוז(%)	שטח עיקרי	קומה	שטח המגרש	מס' מגרש
אחוז(%)	בניה במ"ר	8.87%	34.60	41.41%	161.50	ק' קרקע	390.0 מ"ר	413/א
		3.80%	14.82	35.22%	137.31	קומה א'		
89.30	348.24	12.67%	49.42	76.63%	298.82	סה"כ		

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

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

- ❖ אזור מגורים א' : השימושים יהיו עפ"י תכנית מתאר מס' ג/8588 המאושרת.

- ❖ דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 סבלת זכויות והגבלות בגינה: סבלת זכויות והגבלות בגינה לפי תקנות התכנון והגביה (חישוב שטחים ואחוזי בגינה בתוכניות ובהיתרים תשל"ב 1992) לא יסתנו היתרי בגינה אלא בהתאמה לזכויות הבניה והמפורסות בסבלת הזכויות.

שם האזור (שימושי) עיקריים	גודל ממשל מנימל (במ"ר)	קווי בנין * לשתי קומות קיימות	גודל	צדד	אחור	קדמי	מעל מפלס הכניסה** A	מתחת למפלס הכניסה B	עיקריים C	שטחי שדות D	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ E	מס' קומות	גובה בגינה מקסימלי	צפיפות / מס' יחיד למגיש מנימלי	מס' יחיד סה"כ לדגום
אזור מגורים א'	0.390	לפי תצריט לבניה קיימת	לפי תצריט לבניה קיימת	3	?	לפי תצריט לבניה קיימת	הכניסה** A	למפלס הכניסה B	עיקריים C	שטחי שדות D	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ E	מס' קומות	גובה בגינה מקסימלי	צפיפות / מס' יחיד למגיש מנימלי	מס' יחיד סה"כ לדגום
															לפי ג/8588	

\* בגינה בשאר הקומות תהא בקו בנין מאושר קודם (למעט חדר מדרגות).  
 \*\* תותר העברת אחוזי בגינה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

## הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

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

ב. - 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.

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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 המינמליים 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 ח 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.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. תנאי להיתרי בניה :

תנאי להיתרי בניה הינו הריסת קירות בתווי דרך .

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

### 3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים להריסה:

זום התוכנית יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו, או כתנאי לקבלת היתר בניה .

### 5. 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.

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

### 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.  
לא יינתן היתר בניה לקומות 3, 4 אלא לאחר מתן פתרון חניה כחוק .

### 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.

**11. סידורים לנכים:**

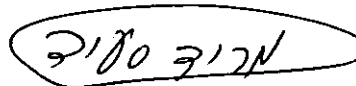
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**12. פיצויים:**

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התר"ב יזם. התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב.

**פרק 5 - חתימות**

בעל הקרקע: 

יזם התוכנית: 

**עואודה אסעד**  
מהנדס אזרחי ממד"ל 1977  
מ.ר. 00105538  
פל. 054-311393

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

**עואודה אסעד**  
מהנדס אזרחי ממד"ל 1977  
מ.ר. 00105538  
פל. 054-311393

התכנית פורסמה לאישור  
בעתונות בתאריך 15.10.06

ועדה מקומית מבוא העמקים  
אישור תכנית מס' 31/253/א/א/2006  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 14/2006 ביום 13.7.06  
סמנכ"ל תכנון \_\_\_\_\_  
יו"ר הועדה \_\_\_\_\_

36/253/א/א/2006  
הודעה על אישור תכנית מס' 31/253/א/א/2006  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 31/253/א/א/2006  
מיום 14.12.06