

הודעה על אישור תכנית מס' 10575
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4801
 מיום 9.9.99

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים



התכנית בסמכות הועדה המחוזית

תכנית מס' ג/ 10575

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 5942 בתוקף ותכנית ג/ 8588 בהליכי אישור.
מטרת התכנית: שינוי יעוד מחקלאי למגורים בלבד וחלוקה למגרשים.

מותר 12 יח"ד בתחום התכנית.

תחום שיפוט מוניציפלי : כפר כנה.

גוש : 17397 .

חלקה : 56

שטח התכנית : 1772 מ"ר

בעל הקרקע : עליא דיב סבייח ת"ז 020641643

כפר כנה- מיקוד 16930.

יוזם התכנית : עליא דיב סבייח ת"ז 020641643

כפר כנה- מיקוד 16930.

עורך התכנית : אדריכל מרעי מקדאד- מס' רושם : 595

כתובת : משהד 16967 טל' : 06-6516624

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1955

אישור תכנית מס' 10575

הועדה המחוזית לתכנון
 כיום 9.9.99

ed

1. כללי:

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 10575 ותחול על שטח תכנית המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף.

1.2 מטרת התכנית:

שינוי יעוד מחקלאי למגורים וחלוקה למגרשים.

1.3 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את התכנון ותכנית ג/ 5942 בתוקף ותכנית ג/ 8588 בהליכי אישור ואת כל התכניות שאושרו לפני הפקדתה.

1.4 מסמכי התכנית:

תכנית זו כוללת תקנון בו 7 עמודים ותשריטים מצורפים בקני"ד 10000 : 1 ו- 1250 : 1 ו- 250 : 1 .

2. פרוש המונחים

=====

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצידו
אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה.

אזור

===

פרוש, שטח המסומך "בתרשיט 2" בצבע או בקווקו או ע"י סימני התחמה
מיוחדים, כל סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש
בקרקות ובניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה
בתכנית זו.

מגרש

===

יחידת קרקע שנקבעה בתכנית או שנוצרה על ידי פעולת חלוקה או איתוד
בתכנית, או על ידי תרשיט חלוקה או איתוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה
בפנקסי רישום חמקרקעין, בין אם מותרת בה בניה של בנין אחד ובין אם לאו.

חלקה

===

יחידה רצופה של מקרקעין בתוך גוש, השייכת לאדם.

גוש

==

שטח מוגדר מתוך מקרקעי-ישוב, המכיל חלקה או חלקות והמהוות יחידה
למדידה ולרישום.

שטח מגרש

=====

שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך, לרבות שטח הקרקע שעליו
הוקם הבנין באותו מגרש.

שטח בנין

=====

שטח ההיטל של המבנה על פני הקרקע, לרבות גגון, מרפסת גזוזסטרא
ומדרגות שגובה המפלס שלהן עולה על 40 . 1 מי מעל פני הקרקע.

שטח קומה

=====

שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה

אתוז בניה בקומה

=====

היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבנין
מבוטא באחוזים.

מרווח

====

המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש.

גובה מבנה

=====

לצורך קביעת גובהן המקסימלי של המבנה ימדד גובהו בכל נקודה מפני
הקרקע הטביעת באותה נקודה. בשיפוע קרקע הגדולים מ- 30% תקבע
הוועדה המקומית הנחיות למדידת הגובה בכל מקרה לגופו.

3. הוראות כלליות

=====

- 3.1 מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים, לא יותר
חיבור מבנים עלידי פרגולה. תותר הקמתם של שני בתים על מגרש
אחד רק בתנאים הבאים.
 - א. גודל המגרש הוא מעל 500 מ"ר.
 - ב. המרחק בין הבתים הוא 8 מ"ר לפחות.
- 3.2 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.
- 3.3 תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של
המגרש במרחק 1 מ' מהכביש.
- 3.4 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה
מידה 100 : 1 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים על פי תכנית המודד,
קווי גובה מתכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו
ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים מרוצפות. חתכי
המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי.
- 3.5 תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר יחיד
שטח השירות יכלול בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויתרו בו
השימושים הבאים קומת עמודים מפולשת בגובה 2,2 מ', מחסן עד 6
מ"ר, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדרי מדרגות משותפים.
תותר הקמת מבנה חניה נפרד כאמור בסעיף 3.3 גובה המבנה לחניה
לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- 3.6 הבניה בקו אפס תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי)
ובהסכמת השכנים.
- 3.7 שטח מנימלי, אתוז בניה, מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח
המגרש נטו.

4. רשימת תכליות

4.1 בתי מגורים :

ישמש למגורי ס בלבד , ולפי המתואר בטבלת זכויות והגבלות

4.2 דרכי גישה:

שטח הדרכים ירשם על שם המעוצה המקומית , רוחב דרך הגישה 4 מ' , קו בנייה מדרך הגישה 3 מ' ותשרת שאר חלקי החלקה.

5. ניקוז, תיעול ואספקת מים

5.1 ניקוז :

הועדה המקומית רשאית בהסכמת הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי שפכים מזוהמים ואין להקים על הקרקע שום בניין או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול.

5.2 אספקת מים:

תהייה ע"י מעוצה מקומית כפר כנה בתנאים ובהשגחת משרד הבריאות.

6. ביוב

תנאי להיתר בנייה הוא חיבור בתי המגורים למערכת ביוב מרכזית ובהעדרה סימון וחיבור לבור רכב ובור סופג.

7. אשפה

לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה ובתאום עם המעוצה המקומית .

8. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

9. חניה

לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה בתחום המגרשים, על פי תקנות תכנון ובנייה , התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983 .

10. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם המעוצה המקומית .

11. העברת קרקעות לצורכי ציבור

לפני הוצאת היתרי בנייה על בעלי הקרקע המיועדת לצורכי ציבור לוותר עליה לטובת הרשות המקומית.

12. איסור בניה מתחת לקווי חשמל א/ו בקרבתם

12.1 מרחק מכבל תת קרקעי :

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' אלא ואין לחפור מעל או בקרבת תלי החשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

12.2 מרחק מקו מתח גבוה :

לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. ברשת מתח גבוה יינתן היתר בנייה רק במרחק 2 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בים התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר במבנה.

12.3 מרחק מקו מתח גבוה 22 ק"ו :

לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו יינתן היתר בנייה רק במרחק 5 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר במבנה.

12.4 מרחק מקו חשמל עליון 110 ק"ו :

לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. בקו מתח עליון עד 110 ק"ו יינתן היתר בנייה רק במרחק 9.50 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה.

12.5 מרחק מקו מתח עליון 150 ק"ו :

לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. בקו מתח עליון עד 150 ק"ו יינתן היתר בנייה רק במרחק 9.50 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה.

12.6 מרחק מקווי חשמל עיליים :

לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח גבוה 2 מ'.

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'.

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 9.50 מ'.

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 9.50 מ'.

13. הסימונים בתשריט

<u>פירוש הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>
1. גבלו תוכנית מתאר מאושרת.....	קו כחול מקוטע.
2. גבול התכנית.....	קו כחול רצוף.
3. דרך קיימת.....	חום.
4. אזור חקלאי.....	רצועות ירוקות באלכסון על רקע לבן
5. אזור מגורים.....	כתום
6. דרך גישה.....	ירוק עם רצועות באדום
7. מס' הדרך.....	ספרה ברבע העליון של העיגול
8. קווי בניין מינימאליים (קדמי).....	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
9. רוחב הדרך.....	ספרה ברבע התחתון של העיגול

14. טבלת שטחים :

מגורים	דרך גישה	סה"כ
1624	148	1772 מ"ר
91.65	8.35	100 %

15. טבלת זכויות והגבלת בנייה :

מס' יחיד לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בנייה מקסימלית				קווי בנייה			גודל מגרש מנמלי במ"ר	שם האיזור שימוש עקרי
				מעל למפלס + 0.00				מתחת למפלס + 0.00	קדמי	אחורי		
6	3	12 מ' עם 2.5 מ' לעלי ת הנג	3 קומות מעל קומת עמודים בגובהה 2.2 מ'	סה"כ לבנין				0	3 או לפי תשריט	3 או 0 ללא פתחים בצד אחד בהסכמת השכנים	400	מגורים
				שירות		שמוש עקרי		0				
				3- לקומה אחת	3- לקומות	3- בקומה אחת	3- בקומות	0				
				126	18	6	108	36	0			

ניתן לנצל את מכסות שטחי השירות של הקומות העליונות בתנאי שסכ"ה אחזי הבנייה לא יעבור את המקסימום לפי הטבלה לעיל.

16. חתימות :

מועד מומטר
סוהיל סאבא

עורך התכנית
מרעי מקדאד

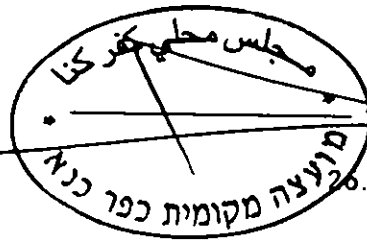
יחם התוכנית ובעל הקרקע
עליא דייב סבייח

ארכיטקט מ.ר. 63595
משהד. טל: 654424

(Handwritten signature)

מועדאד מרעי
ארכיטקט בנין
מס' רישום: 63595
משהד. טל: 654424

סוהיל ע. סאבא
מהנדס בנין ומבד מוסמך
מס' רישום: 873



מ.מ. כפר כנה

תאריך: 26.7.1999