

7

3340

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - מבוא עמקים

תכנית בסמכות הועדה המחוזית.
 תכנית מתאר ג/ 10594 .
 המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 5942 בתוקף ותוכנית ג/ 8588 מאושרת.
 מטרת התוכנית: שינוי תוואי דרך וחלוקת מגרשים.
 תחום שפוט מוניציפאלי: כפר-כנא .
 המקום: כפר-כנא .
 גוש: 17391 .
 חלקה: 12,13,14,24,25 .
 שטח התכנית: 10,260 מ"ר .
 בעל הקרקע: פהים מוחיי אלדין חימאיסי ת"ז 020627964 ואחרים.
 כפר-כנא מיקוד 16930
 יוזם התכנית: פהים מוחיי אלדין חימאיסי ת"ז 020627964 .
 כפר-כנא מיקוד 16930
 עורך התכנית: אדריכל מרעי מקדאד מסי רשום: 63595 .
 כפר-כנא 16930 . ת.ד. 2027 טל. 066519658

1. כללי:

1.1 שם וחלות:
 תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 10594. ותחול על שטח התכנית המתחם בקו כחול רצוף בתרשים המצורף .

1.2 מטרת התכנית:
 שינוי תוואי דרך וחלוקת מגרשים, וקביעת זכויות והראות בניה בתחום התוכנית.

1.3 יחס לתכניות אחרות:
 תכנית זו משנה את התקנון ותכנית ג/ 5942 בתוקף, ותוכנית ג/ 8588 המאושרת ואת כל התוכניות שאושרו לפני הפקדתה. במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות אחרות, תוכנית זו עדיפה.

1.4 מסמכי התכנית:
 תכנית זו כוללת תקנון בו 6 עמודים ותשריט מצורף בקני"מ 1:10000 ו-1:1250. נוסף תנול"ה אח"ב בקני"מ 1:500 (הט"ז) בת"ק התשי"ט

2. פרוש המונחים:

משמעותם של מונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בתו"ב.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' ג/ 10594
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה:
 ביום 11.10.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/ 10594
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4955
 תאריך פרסום: 8.2.20

3. הוראות כלליות:

- 3.1 מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים, לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולה. תותר הקמתם של שני בתים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים:
- א. גודל המגרש הוא מעל 750 מ"ר.
- ב. המרחק בין הבתים הוא 6 מ' לפחות, ו-3 מ' כשאחד המבנים ללא פתחים.
- 3.2 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות, או כפי שנקבע ע"י רשם המקרקעין או כפי שנקבע בתשריט חלוקה שאושר.
- 3.3 תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מהכביש וגבוה מקסימלי של 2.5 מ'.
- 3.4 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פתוח המגרש בקנה מידה 1:100 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 ורחובות מרוצפים, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מקום מתקן אשפה, מד מים, מכל גז חניה וכ"י.
- 3.5 שטחי השירות יכללו בתוך המבנה ולא במבנה נפרד חוץ מהחניה.
- 3.6 הבנייה בקו אפס תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי) ובנוסף לחזית קדמית אף במקרה וקו הבניה ברוזטה הוא אפס.
- 3.7 לא יהרוס אדם שמחזיק בבעלות בנין עם קשתות או קמרוניים בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית והמעוצה המקומית כפר-כנא. לא תותר בניית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא ע"י שימוש באבן.
- 3.8 חלוקה: חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתוכנית זו בטלים.
- יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתוכנית, תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התו"ב.

4. רשימת תכליות:

בהתאם לתכנית מתאר ג/ 8588.

4.1 מגורים א'

- 4.1.1 בתי מגורים.
- 4.1.2 מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות, מכוני יופי-המקימים את התנאים הבאים:
- (1) לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו פולל מגורים.
- (2) יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר ליחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
- (3) הקמת התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימאלי 5 מ'.
- למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.

4.2 דרכים / דרכים להולכי רגל/דרכי גישה:

שטח הדרכים ירשם ע"י המועצה המקומית, קו בניה מדרך להולכי רגל ודרכי גישה 3 מ', באזור מגורים א'. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים. בשטח זה יותרו הנחת תשתיות למינהן, מדרכות ומתקני דרך.

4.3 שטח לבנייני ציבור:

מיועד להקמת בנייני ציבור ע"י המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות ומשפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור.

5. בניינים קיימים :

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתוכנית זו יאושרו. רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים:

א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך, או לתחום שטח ציבורי, או שצ"ב.

ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים, וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין ע"י רשויות הפקוח.

ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר, ותפעל על פי הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.

6. מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום הנדרש :

תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר עפ"י הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר הבניה או תשריט חלוקה לפני הפקדתה של תוכנית זו או שנרשם בטאבו או במס רכוש. בכל מקרה גודלו לא יפחת מ- 250 מ"ר.

7. ניקוז :

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעת רצון מהנדס הוועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

8. ביוב :

תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

9. אספקת מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת המים יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

10. חלוקת משנה :

תותר חלוקת משנה של חלקות רשומות שגודלן לא עולה על 5 דונם ללא צורך בהגשת תוכנית בנין עיר מפורטת ע"י בעלי הקרקע. בחלקות אלה לא יצא היתר ללא תשריט חלוקה מאושר.

11. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם :

11.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים או בקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ' .
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים כבלים אוויריים - 1.5 מ' .
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ' .
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מ') - 11 מ' .

הערה: במידה ובאזור בניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

11.2 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 100 וולט.

ואין לחפר מעל ובקרבת כבלי החשמל התת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

11.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

12. האשפה :

סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

13. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

14. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התו"ב (התקנה מקומות חניה), תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

15. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי התכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב פרק ח' סעיפים 188, 189. וירשמו ע"ש המועצה המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.

16. הסימונים בתשריט :פירוש הסימוןסימון בתשריט

1. גבול התכנית
 2. אזור מגורים
 3. דרך קיימת
 4. דרך גישה
 5. דרך מוצעת
 6. דרך לביטול
 7. מס' הדרך
 8. קו בנין מינימליים (קדמי)
 9. רוחב הדרך
 10. קו מתח גבוה
- קו כחול רצוף.
 כתום.
 חום.
 ירוק עם רצועות באדום.
 אדום.
 קווים אלכסוניים באדום.
 ספרה ברבע העליון של העגול.
 ספרות ברבעים הצדדים של העגול.
 ספרה ברבע התחתון של העגול.
 קו מקוטע עם נקודות.

17. טבלת שטחים :

טבלת מצב קיים:

מגורים	כבישים	דרכי גישה	סה"כ	
6075	3858	327	10260	מ"ר
59.21	37.6	3.19	100	%

טבלת מצב מוצע:

מגורים	כבישים	דרכי גישה	סה"כ	
5548	4590	122	10260	מ"ר
54.07	44.47	1.19	100	%

16. טבלת זכויות והגבלות בנייה :


מס יחיד לדונם	ציפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בנין מקסימאלי		אחוז בנייה מקסימאלי			קוי בנייה		שם האזור (שמושים) עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר
		במטרים	מספר קומות	שימוש עיקרי	מפלס כניסה או במפלס הכניסה	מפלס כניסה או במפלס הכניסה	קדמי	צדד אחורי		
10	4	2.5 + מ' 12	4 קומות	36%	168%	00%	3 או 0 בצד אחד	תגובת השכנים לאחר קבלת תנאים	מגורים א	400

* מותנת בשטח הקרקע. שיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסכ"ה 4 קומות.
 ** מותנה בשטח הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסכ"ה 3 קומות.
 במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר שתי יחיד בקומה בלבד ששטחן הכולל לא עלה על המותר באזור מגורים א'.
 *** ניתן לצלע את מיכסות שטחי השיירות של הקומות העליונות בתנאי שס"ח"כ אחוזי הבניה לא יעבור את המכסימום המותר לפי הטבלה לעיל.
 **** ניתן להעביר אחוזי הבניה מעל מפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה בתנאי שס"ח"כ לא יעלה על 168

17. חתימות :
מועד התכנית ובעל הקרקע
 סוהיל סאבא


עורך התכנית
 מרעי מקדאד

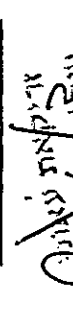
ארכיטקט ומתכנן ערים
 מ.ר. 63595
 כפר כנא טל. 6519658 - 06


 סוהיל ע. סאבא
 מהנדס פני ומבני בטמן
 בשרי רשתון 872

תאריך : 10.11.99

מ.מ. כפר-כנא :


 מרעי מקדאד
 ארכיטקט ומתכנן ערים
 מ.ר. 63595
 06-516634 : טל


 מועצה מקומית כפר-כנא
 10/11/99