



מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - מבוא עמקים

תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

תכנית מפורטת ג/ 11411 .

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג 8588 / ו- ג 10575 / המאושרת.

שינוי יעוד מחקלאי למגורים ודרך גישה וחלוקה למגרשים, וקביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התוכנית, מותר 17 יח"ד בתחום בתוכנית.

תחום שפוט מוניציפאלי : כפר-כנא .

גוש : 17397 .

חלקה : 56, וחלקים מחלקות 71,57,59.

שטח התכנית : 7734 מ"ר .

בעל הקרקע : מוסא מוחמד סביח ת"ז 055152094 ואחרים.

כפר-כנא מיקוד 16930

יוזם התכנית : מוסא מוחמד סביח ת"ז 055152094 .

כפר-כנא מיקוד 16930

עורך התכנית : אדריכל מרעי מקדאד מס' רשום : 63595 .

כפר-כנא 16930 . ת.ד. 2027 טל. 066519658

1. כללי :

1.1 שם וחלות :

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 11411 ותחול על שטח התכנית המתחם בקו כחול רצוף בתרשים המצורף .

1.2 מטרת התכנית :

שינוי יעוד מחקלאי למגורים ודרך גישה בלבד וחלוקה למגרשים, וקביעת הוראות וזכויות בניה.

1.3 יחס לתוכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית המתאר ג 8588 / . ולתוכנית ג 10575 / המאושרת בכל סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראותיה של תוכנית אחרת החלה על שטח זה תוכנית זו עדיפה.

1.4 מסמכי התכנית :

תכנית זו כוללת תקנון בו 5 עמודים ותשריט מצורף בקני"מ 10000 :
ו- 1:1250 .

2. פרוש המונחים :

משמעותם של מונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התוי"ב

3. מקום התוכנית :

מקום התוכנית בחלק המזרחי הדרומי של כפר-כנא.

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

אישור תכנית מס. 444

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה ביום 3.5.00 לאשר את התכנית.

יועץ הועדה המחוזית

היועץ לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 444

נורסאה בילקוט הפרסומים מס. 4901

12.7.20

4. הוראות כלליות:

- 4.1 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 500 מ"ר.
- ב. המרחק בין הבתים הוא 8 מ' לפחות.
- 4.2 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.
- 4.3 תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מהכביש.
- 4.4 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פתוח המגרש בקנה מדה 1:100 ובה יופיעו קוי הגובה הטבעיים על פי תכנית המודד, קווי גובה מתכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים מרוצפים, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי.
- 4.5 לא תותר בנית שטח שירות במבנה נפרד חוץ מהחניה כמפורט בסעיף 4.3 ובגובה מקסימלי 2.2 נטו.
- 4.6 הבנייה בקו אפס תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי) ובהסמכת השכנים.

5. רשימת תכליות:

- 5.1 בתי מגורים:
ישמש למגורים בלבד.
- 5.2 דרכי גישה ודרכים:
שטח הדרכים יירשם על שם המעוצה המקומית, רוחב דרך גישה 4 מ', קו הבניה מדרך הגישה 3 מ', ותשרת שאר חלקי החלקה, ותשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות.
- 5.3 אזור חקלאי:
התכליות יהיו לפי ג' 6540.

6. ניקוז, תיעול ואספקת מים:

- 6.1 ניקוז:
תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעת רצון מהנדס הוועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 6.2 אספקת מים:
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת המים יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביוב:

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

8. 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.

9. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

10. חניה :

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

11. הפקעות ורישום :

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

12. מבנים להריסה :

לכל המבנים שמסומנים בתשריט להריסה יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק התו"ב.

13. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או/ו בקרבתם

13.1 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 ו/או 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 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 בניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

13.2 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 .

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

14. הסימונים בתשריט :

פירוש הסימון

סימון בתשריט

1. גבול התכנית קו כחול רצוף.
2. גבול תכנית מאושרת קו כחול מקוטע.
3. אזור מגורים א' כתום.
4. אזור חקלאי פסים אלכסוניים ירוקים על רקע לבן.
5. דרך קיימת חום.
6. מבנה להריסה צהוב.
7. דרך גישה ירוק עם רצועות באדום.
8. מס' הדרך ספרה ברבע העליון של העגול.
9. קו בנין מינימליים(קדמי) ספרות ברבעים הצדדים של העגול.
10. רוחב הדרך ספרה ברבע התחתון של העגול.

15. טבלת שטחים :

טבלת מצב קיים :

חקלאי	מגורים	דרכים	סה"כ	
5373	1624	737	7734	מ"ר
69.47	21	9.53	100	%

טבלת מצב מוצע :

חקלאי	מגורים	דרכים	סה"כ	
4099	2346	1289	7734	מ"ר
53	30.33	16.67	100	%

16. טבלת זכויות והגבלות :

מס' יחיד לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוז תכסית	אחוזי בנייה מקסימלית				קווי בנייה			גודל מגרש מנמלי במ"ר	שם האזור שימוש עקרי
					סה"כ לבנין	שירות	שימוש עקרי		קדמי	אחורי	צדדי		
7	3	12 מ' + 2.5 מ' לעלית הגג	3 קומות מעל קומת עמודים, קומת עמודים בגובהה 2.2 מ'	42			168	18 לכל הקומות 42 + לקומת עמודים				3-ב קומות	בקומה אחת
					108	36							

17. חתימות :**עורך התכנית**

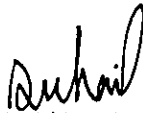
מרעי מקדאד
ארכיטקט ומתכנן ערים
מ.ר. 63595
כפר כנא טל. 6519658 - 06

מודד מוסמך

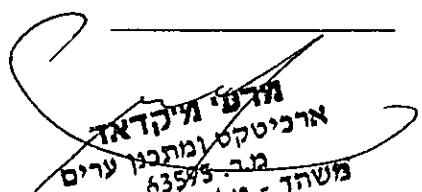
סוהיל סאבא

יוזם התכנית ובעל הקרקע

מוסא מוחמד סבייח


סוהיל סאבא
מודד מוסמך




מרעי מקדאד
ארכיטקט ומתכנן ערים
מ.ר. 63595
משחד - טל : 06-516624

זריקאת עאוני
מנהל מח' הנדסה
מועצה הקומית כפר כנא
27.5.00

18. תאריך: 21/5/00