

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: כפר כנא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 8/מע/מק/8588 / 32 הנקראת איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בשטח כל יעוד לפי סעיף 62 א / 1 ושינוי בקו בנין לפי סעיף מס' 62 א / 4 ושינוי בביטוי קרקע לפי סעיף מס' 62 א / 6

1.2 מקום התוכנית: שטח בנוי כפר כנא .

נ.צ. מרכזי	מזרח: 239050	צפון: 182175
מספר גוש	חלקות וחלקי חלקות	חלקי חלקות
שטח בנוי		

1.3 שטח התוכנית: 1.898 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: דיאב עבאס ת.ז. 206192190 כפר כנא מיקוד 16930 ט"ל 6516482 / 04

יוזם התוכנית: דיאב עבאס ת.ז. 206192190 כפר כנא מיקוד 16930 ט"ל 6516482 / 04

עורך התוכנית:

משרד ענאן עבד אלראזק
מהנדסת אזרחית מיסא עומרי מ"ר 88975
אדריכל חוסאם טאהא מ"ר 107275
ט"ל 6462029 / 04 פקס 6570968 / 04 נצרת ת.ד. 2550

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המתאר ג/8588 המאושרת ותוכנית מפורטת מס' ג/11313. 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 - 8 - עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ 1:250, - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה נספח מחייב.
- ד. תוכנית איחוד וחלוקה - נספח מחייב.
- ה. תוכנית בנוי - נספח מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1/12003	הכנה
29/07/2003	עידכון
1/05/2004	עידכון

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

1.9 תאור סימני התשריט:

- א. גבול תכנית קו כחול עבה
- ב. גבול תכנית מפורטת מס' 11313 קו כחול עבה מקוטע
- ג. איזור מגורים ב שטחים בצבע תכלת
- ד. בנייני ציבור שטחים בצבע חום עם מסגרת חום כהה
- ה. חנייה ציבורית השטחים הצבועים כתום אדום אפור לסירוגין
- ו. דרך קיימת - השטחים הצבועים חום
- ז. דרך מוצעת השטחים הצבועים אדום
- ח. מס' גוש רשום מס' בצבע ירוק
- ט. גבול גוש רשום קו בצבע ירוק
- י. מס' חלקה רשומה מספר בצבע אדום
- יא. גבול חלקה רשומה קו בצבע אדום
- יב. מספר הדרך ספרה ברבע עליון של העיגול
- יג. קו בניין מינימאלי ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול.
- יד. רוחב הדרך ספרה ברבע התחתון של העיגול.

יה. ביטול דרך קיום אלכסוניים בצבע אדום
 יו. מבנה להריסה מבנה המסומן בצבע צהוב זוהר
 יז. קו בנין קיים או מוצע קו מקוטע עבה בצבע אדום

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים (%)	שטח ב- ד'	אחוזים (%)	שטח ב- ד'	יעוד השטח
19.07	0.362	19.07	0.362	איזור מגורים ב
50.58	0.960	50.58	0.960	דרך קיימת או מאושרת
5.00	0.095	5.00	0.095	שטח חנייה ציבורית
25.35	0.481	25.35	0.481	שטח בינוי ציבור
100.00	1.898	100.00	1.898	סה"כ:

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית: - איחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף 62 א / 1

- שינוי בקווי בניין לצורך התאמתם לבניה קיימת.
- שינוי בכיסוי קרקע ללא שינוי בסה"כ אחוזים מותרים לאיזור מגורים ב

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 איחוד דרך ומבנה ציבור ומגורים וחניה ציבורית וחלוקתם מחדש ללא שינוי בשטחים כך שהחניה הציבורית תועבר ממזרח למערב ותנתן הרחבה לדרך בצד המערבי במקום השטח שגלש אליו הבית והמבנה ציבור
- 2.2.2 שינוי בקווי בנין על מנת להתאימם למבנה קיים למבנה מגורים ומבנה ציבור
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה שינוי בכיסוי קרקע ללא שינוי בסה"כ אחוזי בניה מותרים למבנה מגורים

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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.

3.1.1 שטח מגורים ב

התכליות יהיו בהתאם לתוכנית מאושרת ג/ 11313

3.1.2 שטח מבני ציבור:

התכליות יהיו בהתאם לתוכנית מאושרת ג/ 11313

3.1.3 שטח לדרכים:

התכליות יהיו בהתאם לתוכנית ג/ 11313 .

3.1.4 חניה ציבורית:

התכליות יהיו בהתאם לתוכנית ג/ 11313

**3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בניה		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		שם האזור (שימושים עיקריים)	
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטחים למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי							
לפי 11313/א	לפי א' 11313	לפי א' 11313	70%	לפי א' 11313/א	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	מגורים ב
לפי 11313/א	לפי א' 11313	לפי א' 11313	100%	לפי א' 11313/א	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	לפי א' 11313	מבנה ציבור

** רשאות בועדה המקומית להעביר זכויות מעל למפלס הכניסה מלתחת למפלס הכניסה וזאת בתנאי שלא תהיה חריגה באזורי הבניה

X

3.4 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות 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:

- א. 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.

- ב. 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.

- ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיית 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 ואיחוד:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.

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. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסודי מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשת המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. מבנים להריסה : יזם התוכנית יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר

משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו

א- תנאי לקבלת היתר בניה וא/ו טופס 4 הריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

אי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. עתיקות:

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

6. היטל 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.

8. הוראות הג"א:

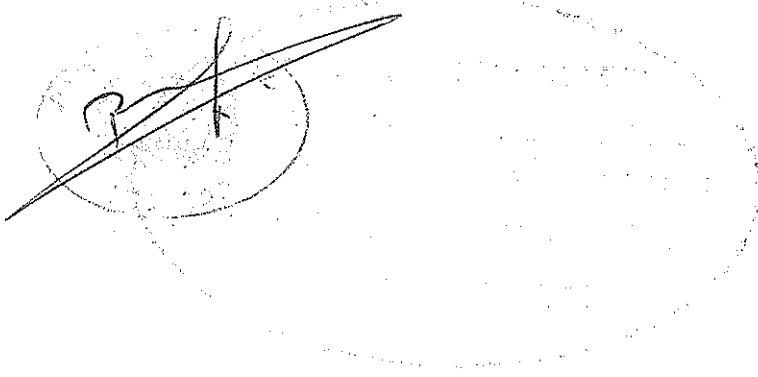
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

פרק 4**4.1 תקפות התוכנית :**

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



פרק 5 - חתימות :

יועץ הנדסי

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

טאקאן יוטאם
מס' רישום 107275
כ"א 106-6510003
מיוסל גור
מהנדסת אחריות
מס' רשיון 88975

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

הודעה על אישור תכנית מס. W/X/Y
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5358
מיום 9.1.95

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 26.11.07