

TTHAI

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
תחום שיפוט מוניציפלי מועצה מקומית כפר כנא
תכנית מפורטת מס' ג/12666
שינוי יעוד מאזור מגורים למגורים ומסחר והסדר גישה.
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/8588 מתאר כפר כנא.

פרק 1. - זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התכנית.

תכנית זו תיקרא " תכנית מפורטת מס' ג/12666 שינוי יעוד מאזור מגורים למגורים ומסחר והסדר גישה המהווה שינוי לתכנית מס' ג/8588 מתאר כפר כנא."

1.2 מקום התכנית.

התכנית נמצאת בצפון מזרח כפר כנא, משיקה לדרך מס' 754 וממערב לה.

נ.צ. מרכזי 182.450/240.025 מזרח - 182525 צפון - 240.050		
מס' גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
17386	-	.18, 17, 14

1.3 שטח התכנית.

שטח התכנית הוא 5633 מ"ר במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין.

בעלי הקרקע -

בעלי החלקה הם פרטיים.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12666
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3.11.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12666
מורסנה בילקוט הפרסומים מס. 1362
מיום 15.2.05

מ.י.א.מ.

יזם התכנית. ריאד מחמד טאהא, כפר כנא 16930,
טל' 04.6516678, טלפקס' 04.6517138.

מגיש התכנית. ריאד מחמד טאהא, כפר כנא 16930,
טל' 04.6516678, טלפקס' 04.6517138.

עורך התכנית. -

תכנון ערים -
יצחק לייבוביץ', אדריכל מתכנן ערים,
רשיון מס' 04107.

דרך הנדיב 121 פרדס חנה 37071
טל' 04.6376254, 050.598604, פקס' 04.6271210.
ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ -
תכנון תחבורתי -
גולומב 45 קרית טבעון 36000.
טל' 04.9532854, 04.9530444, פקס' 04.9532853

1.5 יחס לתכניות אחרות.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/8588 מתאר כפר כנא.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית.

- א. תקנון בן 7 עמודים, - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:500,
- ג. נספח תחבורה - קנה מידה 1:100 ו-1:250 - מסמך מחייב.
- ד. תכנית בינוי - קנה מידה 1:200 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית.

תאריך	הכנה
מאי 2001	עדכון 1
יוני 2001	עדכון 2
יולי 2001	עדכון 3
דצמבר 2002	עדכון 4
מרץ 2003	עדכון 5
אוגוסט 2003	עדכון 6
מרץ 2004	עדכון 7
מאי 2004	עדכון 8
נובמבר 2004	

1.8 הגדרות ומונחים.

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור סימני התשריט.

מס'	סימון בתשריט	הגדרת האזור
1.	פסים אלכסוניים בירוק	אזור חקלאי
2.	צבע כתום	אזור מגורים א'
3.	פסים בצבע אפור וכתום לסירוגין	אזור מסחר ומגורים
4.	צבע אפור מותחם אפור כהה עם קוים שחורים שתי וערב ומותחם באדום	אזור שירותי דרך
5.	אזור ירוק בהיר	שטח צבורי פתוח
6.	אזור ירוק בהיר מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
7.	פס בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
8.	פס ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק כהה	דרך להולכי רגל
9.	פס בצבע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
10.	קוים שחורים אלכסוניים שתי וערב	חניה פרטית מוצעת
11.	קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
12.	קו כחול עבה ומקוטע	גבול תכנית מוגשת
13.	קו עבה עם משולשים לסירוגין	גבול גוש
14.	קו דק / מספר בעיגול בירוק	גבול חלקה ומספרה
15.	קו דק שחור ומספר בתוך ריבוע	גבול מגרש ומספרו
16.	מספר ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
17.	מספר ברבע ימני ושמאלי של עיגול	קוי בנין
18.	מספר ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

1.10 טבלת השטחים.

מצב תכנוני מוצע		מצב תכנוני קיים		יעוד השטח
%	מ"ר	%	מ"ר	
-	-	8.27	466	אזור חקלאי
-	-	68.01	3831	אזור מגורים א'
26.03	1472	-	-	אזור מסחר ומגורים
-	-	0.39	22	אזור שירותי דרך
2.20	124	2.61	147	שטח צבורי פתוח
10.17	567	-	-	שטח פרטי פתוח
20.72	1167	18.39	1036	דרך קיימת ו/או מאושרת
-	-	2.33	131	דרך להולכי רגל
5.57	314	-	-	דרך מוצעת או הרחבת דרך
35.31	1989	-	-	חניה מוצעת
100.00	5633	100.00	5633	ס"כ שטח התכנית

פרק 2. – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה.

2.1 מטרות התכנית.

שינוי יעוד מאזור מגורים למגורים ומסחר והסדרת גישה וקביעת הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית.

- שינוי יעוד מאזור מגורים א' למסחר ומגורים
- ביטול שטח חקלאי בחזית האזור מסחר ומגורים
- שינוי מרווחי בניה, גובה בנינים,
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- הסדרת גישות ומקומות חניה.

2.2.1 נתונים כמותיים המוצעים בתכנית זו לעומת תכנית ג/8588 מתאר כפר כנא.

מסחר

לפי ג/8588 - מאושר		לפי ג/12666 - מוצע	
-	-	1089 מ"ר	294.4 מ"ר

דירות מגורים

לפי ג/8588 - מאושר		לפי ג/12666 - מוצע	
38 יחידות דיור		26 יחידות דיור	

פרק 3. הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים.

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

3.1.1 באזור מסחר ומגורים –

בקומת הקרקע – מסחר, סופרמרקט ובקומות העליונות מגורים. המגורים יותרו בקומות העליונות בלבד ובתנאי שיחוברו בכניסות ובמדרגות נפרדות, כמסומן בתשריט הבינוי.

3.1.2 בשטח פרטי פתוח – יותרו גינות ונוי, הנחת תשתיות.

3.1.3 בשטח צבורי פתוח – יותרו גינות ונוי, הנחת תשתיות ומעברים להולכי רגל.

3.1.4 בשטח דרכים -

ישמש מעבר לכלי רכב והולכי רגל, תשתיות, מדרכות, גיזון, וחניה. אסורה כל בניה בשטח דרך פרט למתקני הדרך ותשתיות.

3.2 טבלת זכויות ומגבלות הבניה המוספות לזכויות הקיימות בתכנית המתאר.

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מספר יחידות במגרש	גובה מקס' ב-מ**	שטח בניה מקסימלי ב-% משטח המגרש					קוי בגין			גודל מגרש במ"ר	שם האזור
		כיסוי קרקע	סך הכל	שטח שרות	שטח עיקרי	הקומה	אחורי	צד	קד'		
26	15.50	100	93	93	0	מרתף 1	0	0	0	1472	מסחר ומגורים
			93	93	0	מרתף 2					
			94	20	74	קרקע					
			97	5	92	ק' א					
			100	4	96	ק' ב					
			477	215	262	סה"כ					

** נמדד מרצפת ה - 0.0

משרד הפנים
מינהל מחוז אשדוד
הלשכה המחוזית לתכנון

3.3 נגישות

לא ינתן טופס גמר (איכלוס המבנה) ללא סלילה בפועל של הדרך המהווה נגישות לחניון התת קרקעי והמתוכננת בתכנית ג/12694.

משרד הפנים
מינהל מחוז אשדוד
הלשכה המחוזית לתכנון

3.4 הוראות נוספות.

3.4.1 מים.

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

3.4.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

3.4.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה

ב. מקו אנכי המשוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבנין – ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים 1.5 מ' בקו מתח גבו עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ' – 11.0 מ' בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו עם שדות עד 500 מ' – 25.0 מ' הערה – במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על, בנויים עם גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל ולקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ג. אין לבנות בנין מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 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 מחברת חשמל.

ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל

3.3.5. אשפה.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי ההוראות המועצה המקומית כפר כנא. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בתחומי המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.

ה. הוראות כלליות.

3.4.1 חלוקה

תנאי למתן היתר, תשריט חלוקה מאושר כחוק.

3.5 הפקעות.

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיף 188, 189 ו-190 בפרק ח', ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

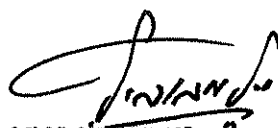
מקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

- 3.6 תנאים לביצוע התכנית
- תנאי למתן היתר לביצוע תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.7 היטל השבחה.
- היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.8 חניה
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 3.9 הוראות הג"א
- לא יוצא היתר לבנין בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.10 כיבוי אש.
- קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.11 הוראות אדריכליות
- הגמורים באבן, באריחי קרמיקה, באלומיניום, זכוכית ובטון גלוי יהיו כמפורט בתכנית הבינוי.
- 3.12 סידורים לנכים
- קבלת היתר בניה למבני צבור או לבניין האמורים לשרת ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4. חתימות

בעל הקרקע ויזם התכנית -

עורך התכנית.



יצחק ליבוביץ
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מסי 04107

הנדיב 121 פרדס חנה כרכור 37071
טל. 06-376254 פקס 04-271210