

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. כפר כנא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/14617 שכונת מגורים ומרכז שכונתי , המהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 8588 וג/10725 .

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס. ג/14617</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28.3.05 לאשר את התכנית.</p>
--

1.2 מקום התוכנית: כפר כנא

	צפון: 240100	מזרח: 182700	
מספר גוש	חלקי חלקות	חלקות	
17398	51,3,4,7	1,2	
17386	23,17		
17384	19,20,21,51,52		

1.3 שטח התוכנית: 90.90 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

<p>הועדה על אישור תכנית מס. ג/14617</p> <p>מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 5127</p> <p>ביום 17.8.05</p>
--

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: טאהא ח'ליל ת.ז. 20619987 כפר כנא טל:- 04-6516659
פלא:- 051-835152 .

טאהא אסמעיל ת.ז. 05342326 כפר כנא ת.ד. 2499 טל:- 04-6517986
ואחרים

יזם התוכנית: טאהא ח'ליל ת.ז. 20619987 כפר כנא טל:- 04-6516659
פלא:- 051-835152 .

טאהא אסמעיל ת.ז. 05342326 כפר כנא ת.ד. 2499 טל:- 04-6517986

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ד. 384 נצרת
טל:-04-6015023 פלא:- 050-325772

1.5 יתס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/8588 ו ג/10725 המאושרות .

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה - מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
22-10-2003	הכנה
20.03.04	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול תכנית :- קו כחול .
- ב. גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקוטע .
- ג. אזור חקלאי :- פסים משתלבים ירוק לבן לסידורגין .
- ד. אזור מגורים א'1 :- צבע כתום בהיר .
- ה. מרכז מסחרי ותעסוקה :- צבע אפור .
- ו. דרך מאושרת :- צבע חום .
- ז. דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ח. שטח ציבורי פתוח :- צבע ירוק .
- ט. אזור מגורים "א" :צבע כתום .
- י. שטח למבני ציבור :- צבע חום מותחם בחום כהה .
- יא. דרך משולבת :- אדום ירוק לסידורגין .
- יב. דרך להולכי רגל :- צבע ירוק בהיר וכהה לסידורגין .
- יג. מס' מגרש :- מספר עם קו בצבע שחור .
- יד. גבול מגרש :- קו שחור .
- טו. מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- טז. מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יז. גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יח. גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- יט. דרך לביטול : פסים אלכסוניים באדום .
- כ. מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- כא. מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- כב. רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
		62.51%	56.819	אזור תקלאי
32.29%	29.353			אזור מגורים א'1
8.16%	7.422			איזור מסחרי ותעסוקה (מרכז שכונתי)
18.56%	16.874	19.0%	17.275	דרך מאושרת
15.39%	13.974			דרך מוצעת
4.24%	3.860	1.97%	1.795	ש.צ.פ.
11.46%	10.417	11.36%	10.321	אזור מגורים "א"
9.77%	8.88	4.43%	4.025	שטח למבני ציבור
		0.60%	0.545	דרך משולבת
0.13%	0.120	0.13%	0.120	דרך להולכי רגל
100.0%	90.90	100.0%	90.90	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- הקמת שכונת מגורים הכוללת מרכז שכונתי למסחר ותעסוקה, התוויית מערכת דרכים, הקצאת שטחי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :- שינוי יעוד מאיזור תקלאי למגורים א'1, שטח למבני ציבור, ש.צ.פ., דרכים ואיזור מסחרי ותעסוקה (מרכז שכונתי). הסדרת דרכים. קביעת הוראות וחכיות בניה.

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים

מצב מוצע	מצב מאושר	
251 מ"ר	103 מ"ר	מס' יח"ד
17760 מ"ר	8050 מ"ר	שטח בניה למבני ציבור
שטח מוצע	שטח עיקרי	שטח מוצע
742 מ"ר	3711 מ"ר	שטח בניה למסחר ותעסוקה

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

באזור מגורים " א " מותר להקים:
התכליות יהיו לפי תכנית ג/8588 באזור המאושר למגורים.

באזור מגורים א'1 מותר להקים:
בתי מגורים וחניה פרטית.

ש.צ.פ.: בשטח זה לא תותר בניה יותר גינון; מתקנים למנוחה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

שטח למבני ציבור מותר להקים:
לפי תכנית ג/8588 המאושרת.

איזור מסחרי ותעסוקה (מרכז שכונתי) מותר להקים:
מסחר שכונתי, מסעדות וקיוסקים, מזנון וכו'.
משרדים לאנשי מקצוע חופשיים (עורכי דין, אדריכלים, מהנדסים, וכו').
מלאכה זעירה (מסגריות, אלומיניום, נגריות תפירה וכו').

דרך להולכי רגל:
ישמש להולכי רגל ולרכב חירום. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים משנת 1992)

סמל יח"כ סה"כ לדונם	צפיפות/ מס יח"ד למגרש מרנימלי	גובה בניה מקסימלי	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	נתונות לתפלים הבנייה	מפלס מפלס הבנייה	קו"ר בניה	קו"ר קומות	גודל מגוון מרנימלי (במ"ר)	שם האזור (שיחזורים עיקריים)
עפ"י תכנית 8588/ג													
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	נתונות לתפלים הבנייה	מפלס מפלס הבנייה	קו"ר בניה	קו"ר קומות	גודל מגוון מרנימלי (במ"ר)	שם האזור (שיחזורים עיקריים)
		10 מ' לפי	2 קומות	60%	30%	10%	50%	*	60%	3 מ' או 0	3 מ' או לפי רחישת	500 מ"ר	אזור מסורתי/תעסוקה (מרכז שכונתי)
5	2	9.0 מ' + יציאת גג	2 קומות	84%	42%	12%	72%	*	84%	3 מ' או 0	3 מ' או לפי רחישת	400 מ"ר	מגורים א' *
													תומר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית * ** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנגזר מכניהם.

* תומר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית *
** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנגזר מכניהם.

3.3 הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב:
תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות למתן פתרון ביוב.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.

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 1000 וולט.ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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:

החלוקה המסומנת על גבי התשריט לייעוד קרקע היא חלוקה מנחה, לא יינתן היתר בניה ללא תשריט או תכנית חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.

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.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

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

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. 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.

6. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקונסור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

7. עתיקות:

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

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 דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים :-

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

11. תנאי להוצאת היתר בניה במרכז שכונתי:

תנאי להוצאת היתר בניה במרכז השכונתי הינו אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית שיכלול הוראות עיצוב ארכיטקטוניות.

פרק 4 - מילוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

אריאל סלף
אריאל סלף

אריאל סלף
אריאל סלף