

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים
תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. כפר כנא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס"ג/15375 - שינוי בהוראות בניה והסדרת דרך גישה וחניה המהווה שינוי לתכנית מס"ג/8588 ותוכנית מס"ג/8-מע/מק/38/8588 בתוקף.

1.2 מס"ד יח"ד: 3 יחידות דיור.

1.3 מקום התוכנית: כפר כנא שטח בנוי ליד מסגד אבו בכר

קוורדינטות	y=232200	x=739125
מספר גוש	חלקות	
שטח בנוי	שטח בנוי	

1.4 שטח התוכנית: 0.292 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים ומועצה מקומית כפר כנא.

יום התוכנית: מותמד עארף שהאדה ת"ז 21361225
כפר כנא פל- 056/491383

עורך התוכנית: אבו ליל עבד אלהפיו אדריכל ת.ד. 335 עין מאהל 17902
טלפקס: 04-6466815 פל: 052/5029729

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס"ג/8588 המאושרת ותוכנית 8/מע/מק/38/8588. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

- תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- נספח בינוי - מסמך מחייב.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס"ג/15375
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 06.06.06 לאשר את התכנית
הדצל גדזו
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

החזעה על אישור תכנית מס"ג/15375
פורסמה בילקוט הפרסומים מס"ג/5573
מיום 06.09.06

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
5/1/05	הכנה
5/11/05	עדכון 1
5/8/06	עדכון 2

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

1.10 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית מוצעת :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקוטע.
- ג- אזור מגורים "ב" : צבע כחול .
- ד- דרך קיימת :- צבע חום .
- ה- מס' מגרש :- אות בצבע שחור .
- ו- מס' גוש רשום :- מספר בצבע ירוק .
- ז - גבול מגרש :- קו שחור .
- ח- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- ט- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- י- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .
- יא- קו בנין קיים :- קו כתום מקווקו.
- יב- קו בנין מוצע :- קו אדום מקווקו.
- יג- להריסה :- צבע צהוב באלכסון.

1.11 טבלת שטחים:

<u>מצב מוצע</u>		<u>מצב קיים</u>		
אחוזים	שטח ב-ד	אחוזים	שטח ב- ד	יעוד השטח
15.4%	0.045	15.4%	0.045	דרך קיימת או מאושרת
84.6%	0.247	84.6%	0.247	אזור מגורים ב
100%	0.292	100%	0.292	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית :-

שינוי בהוראות זכויות בניה לצורך מתן לגיטימציה למבנה קיים, שינוי קווי בנין עפ"י המצב הקיים, הסדרת דרך גישה ופתרונות חניה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התמליות ושימושים:

אזור מגורים "ב" :- באזור מגורים "ב" יהיה מותר להקים בתי מגורים וחניה פרטית.

דרך :- תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיבון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

טבלת זכויות והוראות:-

צפיפות גטו	גובה בניין מקסימאלי		אחוזי בניה מקסימאלי						קווי בניה		גודל מגרש מינימאלי	שם, תאור, שימושים עיקריים
	מספר יח"ד במגרש	מטר	מספר קומות	סה"כ אחוזי בניה	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי		
3	12.2 מ"מ לעוד 2.8 מ"מ לעליית גג	4	245 %	61%	*90%	155%	0	245 %	לפי קו מקווקו בתשריט		247 מ"ר	מגורים "ב"

* שטח החניון (קומת קרקע) ייחשב שטח שירות.

3.3 הוראות נוספות:

א- הוראות והנחיות נוספות:

- 1- לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים ביוב וכד'.
- 2- יש לבצע קירות בטיחות בגבול מגרש לכיוון דרך ציבורית כתנאי להוצאת היתר בניה.
- 3- החניות יבוצעו בפועל, יש לקבל את אישור מפקח הבניה על ביצוען וסימונם בשטח כתנאי לטופס 4.

ב- 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 לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. 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.
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 האנכים 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.

ג- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר כנדרש בחוק .

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. מבנים להריסה :

מכוח תוכנית זו הוא הריסת המסומן להריסה (קירות בתווי דרך) כתנאי לקבלת היתר .

4. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

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. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.

4 פרק

חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

~~אנו ליל עבד אלחפיז~~

מחנן
מאיה

מחנן
מאיה

ארכיטקט מס' 81181

עין מאהל - טל. 06-6466815