

תאריך: יום רביעי 06 ספטמבר 2006

מחוז : צפון תחום שיפוט מונציפאלי : כפר כנא.
מרחב תכנון מקומי : "מבוא העמקים"

מבוא העמקים
10-09-2006
נתקבל

תקנון

תכנית מפורטת

מס' : 8/מע/מק/8588/60 כפר כנא.

המהווה שינוי לתכניות : ג/ 8588
שמטרתה: שינוי קווי בניין, ואיחוד וחלוקה לחלקות 66-67-68 בהסכמת כל הבעלים,
זכות מעבר 8.0 מטר, והרחבת שטח למבני ציבור פרטי.

הועדה המקומית

הודעה י"ר אישור תכנית מס' 60/8588/מק/8
פורסמה ב"בית דין" מס' 5587
מיום 15.9.06

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 60/8588/מק/8
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
כשיטה מס' 2.10.6 מיום 11.7.06
סמנכ"ל לתכנון

התכנית פורסמה לציבור
בעתונות בתאריך 15.9.06

גוש: 17392 חלקות: 66,67,68

יזמי התכנית: מועצה מקומית כפר כנא

אגודה אסלאמית כפר כנא ע"ר מס' 580092310

עורך התכנית: עוואדה עארף - מהנדס בניין מיקוד 16930
חבר בלשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל
ת.ד 3501 כפר - כנא טל-050/843666

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר - כנא

שם ישוב: כפר - כנא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 8/מע/מק/8588/60 שמטרתה שינוי קווי בניין, ואיחוד וחלוקה לחלקות 66-67-68 בהסכמת כל הבעלים, זכות מעבר ברוחב 8.0 מטר, והרחבת שטח למבני ציבור פרטי שינוי לתוכנית מתאר כפר כנא מספר ג/8588

1.2 מקום התוכנית:

ישוב: כפר כנא

מזרח: 232/525		צפון: 738/850	ג.צ. מרכזי*
מספר גוש**	חלקות	מגרשים	
17392	66,67,68	99/1 עד 99/14	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 16.932 דונם (מדוד ממוחשב)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עואודה מובארק סלים ת.ז. 5628984 כפר כנא.

יזמי התוכנית: מועצה מקומית כפר כנא ואגודה אסלאמית כפר כנא ע"ר 580092310.

עורך התוכנית: עואודה עארף - מהנדס בניין
כפר - כנא טל-050/843666, ת.ד. 3501

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג'8588 וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תוכנית זו 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 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25/12/2005	הכנה
10/3/2006	עדכון 1
6/9/2006	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

סימונים שמופעים בתשריט כוללים:

אזור מגורים א'	- צבע כתום בהיר .
דרך קיימת או מאושרת	- צבע חום בהיר .
מבני ציבור פרטי	- צבע חום עם מסגרת חום כהה .
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	- צבע אדום .
אזור מגורים ב'	- צבע תכלת .
דרך גישה	- קו מאונך בצבע אדום + ירוק .
גבול תכנית מוצעת	- קו כחול .
גבול תכנית מאושרת	- קו אדום מקווקו עם נקודות .
גבול מגרש מוצע	- קו תכלת .
קו בניין	- קו אדום מקווקו .
גבול גוש	- קו ירוק עם משולשים ירוקים .
מספר גוש	- ספרה בירוק 17392
מספר חלקה	- ספרה באדום 66
מספר מגרש	- ספרה בשחור בתוך אליפסה .
רוזיטה של דרכים / דרך גישה	- ספרה בתוך מעגל בצד עליון מספר דרך בצד תחתון רוחב דרך שני צדדים ימינה ושמאלה
גבול מגרש מבוטל	- קו תכלת מקווקו .
גבול חלקה	- קו אדום .
בניה להריסה	- קווים אלכסוניים בצבע צהוב .
זכות מעבר	- קו אדום בהיר מקווקו .

מבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
76.89%	13.019	94.53%	16.005	אזור מגורים א
17.64%	2.896	----	----	מבני ציבור פרטי
0.83%	0.140	0.83%	0.140	שביל להולכי רגל
0.95%	0.163	0.95%	0.163	דרך גישה
3.69%	0.624	3.69%	0.624	דרך מאושרת
100%	16.932	100%	16.932	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.2 שינוי קווי בניין לפי הקיים בשטח.
 2.1.1 איחוד וחלוקה מחדש לחלקות 66-67-68 בגוש 17392 בהסכמת כל הבעלים.
 2.1.3 הרחבת שטח למבני ציבור.
 2.1.4 תוספת זכות מעבר רוחב 8.0 מטר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי והסדרת קווי בניין לפי קיים בשטח
1.0 - למגרש 99/5 ומגרש 99/6
 קו בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
3.0 - איחוד וחלוקה לחלקות 66-67-68 בגוש 17392 בהסכמת כל הבעלים.
4.0 - הרחבת שטח למבני ציבור.
5.0 - תוספת זכות מעבר רוחב 8.0 מטר.

קביעת הוראות בניה - ע"פ תכנית מאושרת מספר ג8588
 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי. ע"פ תכנית מאושרת ג8588
 קביעת השלבים וההתניות לביצוע. תכנית פתוח, גדרות, בניה מוצעת

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

אזור מגורים א': לפי תוכנית ג/8588

שטח לבנייני ציבורי פרטי : לפי תוכנית ג/8588

- דרך, דרך גישה: שטח מיועד להעברת כלי רכב והולכי רגל, בשטח זה יותרו הנחת תשתיות למינהן, מדרכות ומתקני דרך.

דרך להולכי רגל : לפי תוכנית ג/8588

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
(דיושוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים משנ"ב 1992)**

מס' יח"ז סה"כ ל"ג	צפיפות / מס' יח"ז למג'ש מנימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גודל מג'ש מנימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים		
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה			קדמי	אחורי
ע"פ תכנית מאושרת ג/8588													
									3	3	3	400	אזור מגורים א
ע"פ תכנית מאושרת ג/8588													
									3	3	3	2900	שטח לבניין ציבורי פרטי

** קו בניין למבנים הקיימים המופעים בתשריטת יהיה לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא קבלת חוות דעת של חברת חשמל.

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.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 2.0 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 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה מחייבת למגרשים בהתאם למצוין בתשריט כתנאי להוצאת היתר.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188,189,190 בפרק ה' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון ובניה, השטח לבנייני ציבור פרטי אינו מיועד להפקעה ולא חל עלו סעיפים 188,189 לחוק.

3. רישום:

הרישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון הבניה על תיקונו.

5. מבנים להריסה:

יזום התכנית יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו ולא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הריסת המסומן להריסה.

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

8.1 תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 99/9 הבטחת מקומות חניה בקומת קרקע כנדרש לפי תכנית 8588/ג וכנדרש בתקנות החניה למגרשים 99/6, 99/10, 99/9.

8.2 חניה 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.

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: [Handwritten Signature]

 [Handwritten Signature] יזם התוכנית:
الريطة الاسلامية كفر كنا ح.ج. ٢٠٠
الجامعة اللبنانية - كفر كنا
رقم مرس' / 580092310

עורך התוכנית: [Handwritten Signature]
עו"ד עמר
מוהנדס אזרחי
מ.ה. 114013

תאריך: 6/9/06

