



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבווא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר כנא

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א. (א)(4)(3)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

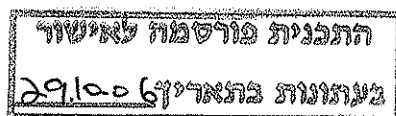
1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 8/מע/מק/ 8588/45 לשינוי קווי הבניין הקבועים בתכנית והרחבת דרך מאושרת המהווה שינוי למתאר מס' ג/ 8588

1.2 מקום התוכנית: כפר כנא

נ.צ. מרכזי	מזרח: 183250	צפון: 238375
מספר גוש	חלק מחלקה	מגרש
17396	65	65/2

1.3 שטח התוכנית: 0.910 דונם

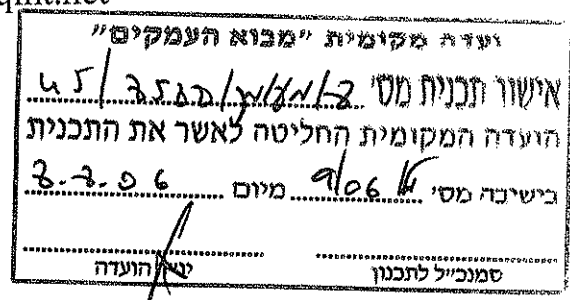
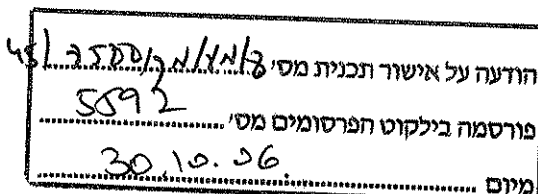


1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: ח'מאיסי כאמלה ת.ז. 2062800 כפר כנא 16930
פל: 050 - 395085 ואחרים

יוזם התכנית: ח'מאיסי כאמלה ת.ז. 2062800 כפר כנא 16930
פל: 050 - 395085

עורך התוכנית: חסן מוחמד אדריכל מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת
טל: 04- 6412252 פל: 050-5325772
e-mail: hasan_m@bezeqint.net



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה להוראותיה של התכנית ג/ 8588 המאושרת .
מלבד השינויים המוצעים בה .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 250 : 1- מסמך מחייב.
- ג. מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך בקנ"מ 250 : 1 – מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
14-10-2004	הכנה
25.03.06	עדכון 1

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול רציף .
- ב- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקווקו .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- דרך משולבת :- צבע ירוק ואדום לסירוגין.
- ה- קו בניין :- קו אדום מקווקו .
- ו- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק
- ז- גבול מגרש : קו שחור .
- ח- גבול חלקה :- קו ירוק .
- ט- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- י- מספר גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יא - מספר מגרש :- שני מספרים בתוך עיגול .
- יב- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יג- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- יד- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
54.50%	0.496	55.0%	0.500	מגורים א'
45.50%	0.414	45.0%	0.410	דרך משולבת
100.0%	0.910	100.0%	0.910	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התכנית :- שינוי קווי הבניין הקבועים בתכנית והרחבת דרך מאושרת .
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית : שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית לפי התשריט המצורף, עפ"י סעיף 62א. (א)(4) . שינוי יעוד ממגורים א' לדרך משולבת . עפ"י סעיף 62א. (א)(3) . קביעת הוראות בניה .

פרק 3 - הוראות התוכנית

- 3.1 רשימת התכליות ושימושים:
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 .

מגורים "א" מותר להקים :
עפ"י תכנית מאושרת ג/ 8588 .

דרך משולבת :-
תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות , בדרך משולבת אסורה הבניה .

3.2 טבלת זכריות והמגילות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(וישוב שטחים ואחוזי בניה במוכניות ובהיתרים משנ"ב 1992)

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יח"ד למגרש מיינסלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קווי בניה		גודל מגרש מיינסלי (במ"ד)	שם האזור (שימושים עיקריים)
				במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסיתי)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				
עפ"י תכנית מאושרת ג/8588															
לפי משריט *												עפ"י תכנית מאושרת ג/8588		מגורים "א"	

* קווי בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט .

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 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 מינימליים 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 חשמל.
3. המרחקים האנכים 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה: תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית ו/או תשריט חלוקה כחוק 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. היטל השבחה:

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

4. 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.

5. עתיקות:

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

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש :-

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

8. 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 .

9. תנאים למתן היתר בניה :

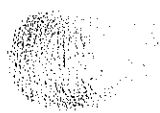
היתר הבניה במימוש תכנית זו יורכב משני שלבים .
שלב ראשון : הקמת קיר בטון בגבול הצפוני והמערבי של המגרש .
שלב שני : היתר לבניה בתוך המגרש .

פרק 5 - חתימות :

עורך התכנית

מוחמד חסין
אדריכל
מ.ר. 38379

בעל הקרקע



יוזם התכנית

