

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – מבוא העמקים
תחום שיפוט מונציפלי – מועצה מקומית כפר כנא
תכנית מס' 8/מע/מק/8588 / 61
שינוי בהוראות תכניות ג/ 8588

מבוא העמקים
 05-11-2005
נתקבל

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 8/מע/גמ/8588 / 61 שינוי בהוראות תכניות ג/ 8588

1.2 מקום התכנית: כפר כנא
 נ.צ. מרכזי : מזרח – 232550, צפון 738600

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות	מגרשים
17396	---	17	17/1/2 , 17/1/1 17/2/2 , 17/1/3

1.3 שטח התכנית: 3.295 דונם (בחישוב גרפי) (12 יח"ד)

1.3.1 מס' יח"ד 12 יח"ד (קיים)
 פוטינציאל מקסימלי 26 יח"ד .

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - עורסאן מחמוד עוואודה ואחרים. ת.ד. 68 - כפר כנא מיקוד 16930
 טל: 04/6516286
 יוזם ומגיש התכנית - עורסאן מחמוד עוואודה ואחרים. ת.ד. 68 - כפר כנא מיקוד 16930
 טל: 04/6516286
 עורך התכנית - מוחמד שעבאן – מודד מוסמך מ.ר. 670
 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 64 טל: 04/6518044 פקס: 04 / 6411598

1.5 יחס לתכניות אחרות:

1. תכנית זו מהווה שינוי נקודתי להוראות תכנית מתאר כפר כנא מס' ג/8588 .
 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
 ב. תשריט בקנ"מ 1:250

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
7/2005	עדכון-1
3/2006	עדכון-2
10/2006	עדכון-3

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 8/מע/מק/8588 / 61
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 10/06 מיום 17.9.06
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הו"ע

הודעה על אישור תכנית מס' 8/מע/מק/8588 / 61
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5603
 מיום 6.12.06

התכנית פורסמה לאישור
 יעילותה בתאריך 1.12.06

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

1.9 באור סימני התשריט

- פרוש הסימון**
- גבול התכנית.
 - גבול גוש.
 - גבול חלקה רשומה.
 - מס' חלקה רשומה.
 - גבול מגרש מוצע.
 - מס' מגרש מוצע.
 - גבול מגרש לביטול.
 - אזור מגורים א'.
 - דרך קיימת או מאושרת
 - מבנים להריסה.
 - שטח אסור לבניה.
 - קו בנין מזערי
 - מס' דרך.
 - רוחב דרך.
 - קו בניין מזרעי.

- הסימון בתשריט**
- 1. קו כחול רצוף עבה
 - 2. קו משוון בצבע שחור
 - 3. קו דק בצבע ירוק
 - 4. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
 - 5. קו דק בצבע שחור
 - 6. ספרה בתוך עיגול בצבע שחור
 - 7. קו מקוטע בצבע שחור
 - 8. צבע כתום
 - 9. צבע חום
 - 10. צבע צהוב
 - 11. צבע כתום עם קוים אלכסוניים בשחור
 - 12. קו מקוטע בצבע אדום
 - 13. ספרה ברובע העליון של העיגול
 - 14. ספרה ברובע התחתון של העיגול
 - 15. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
80.12%	2.640	80.12%	2.640	אזור מגורים
19.88%	0.655	19.88%	0.655	דרכים
100%	3.295	100%	3.295	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

- 2.1 מטרות התכנית :**
1. חלוקה בהסכמה של חלק מחלקה 17 בגוש 17396 .
 2. הקטנת גודל מגרש מינימלי.
 3. הקטנת מרווחי בניה.
 4. הגדלת אחוז בניה המותר בקומה מבלי לשנות את סה"כ אחוזי בניה מותרים .
הכל בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' לחוק התו"ב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. חלוקת חלק מחלקה 17 בגוש 17396 כמצויין בתשריט מצב מוצע בהסכמת הבעלים .
2. הקטנת גודל מגרש מינימלי מ 400 מ"ר ל 320 מ"ר .
3. הקטנת מרווחי בניה בהתאם למצויין בתשריט מצב מוצע.
4. הגדלת אחוז בניה המותר בקומה מבלי לשנות את סה"כ אחוזי בניה מותרים, הכל בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה, סעיף 3.2 להלן.

פרק 3 – הוראות התכנית :

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.

3.1.1 אזור מגורים א' :

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד למגורים א'.
יותרו בו השימושים בהתאם לתכנית מתאר כפר כנא מס' ג/ 8588 המאושרת.

3.1.2 דרכים :

שטח הדרכים ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.3 אזור אסור לבניה

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום עם קוים אלכסוניים בשחור הוא אזור אסור לבניה.
שטח זה יהווה זכות מעבר למגרש 105 מדרך מס 11. בשטח זה לא תותר בניה כל שהיא למעט מתקני דרך ותשתיות תת קרקעיות.
שטח זה יכלל בשטח מגרש מס' 104 לצורך חישוב אחוזי בניה.

3.2 טבלת זכויות ומגבלות בנייה

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים אחוזי בנייה בתוכניות ובחילוקים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ לדגום	צפיפות מס' יחיד למגורש מנימולי	גובה בנייה מקסימלי		סח"כ	לכסוי הקרקע (תכסית) (2)	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי			קרי בנין			גודל מגרש מנימולי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות			שטחי שטחים	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה (1)	מעל מפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי			עדי
עפ"י תכנית ג/ 8588 בתוקף														
עפ"י תכנית ג/ 8588 בתוקף														
60%														
כמצוין בתשריט מצב מוצע בקו אדום מרוסק														
320 מ"ר														
מגורים														

תעודת:

- (1) תותר העברת אחוזי בנייה מ מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
- (2) כיסוי הקרקע יהיה 60% מבלל לשנות סח"כ אחוזי בנייה מותרים

3.3. הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 - תכנית פיתוח :

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית .
בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז.
התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.
הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

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, 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 חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תכנית זו מבוססת על חלוקה מאושרת בוועדה המקומית.
- 1.2 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 1.4 גבולות חלקת הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.

2. מבנים להריסה:

- א. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
- ב. לא ינתן היתר בניה במגרש כלשהו אלא לאחר הריסת המסומן להריסה ע"י המבקש בקטע של אותו מגרש.

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. כיבוי אש:

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

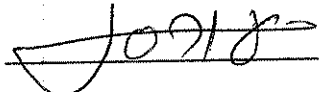
פרק 4 - מימוש התוכנית

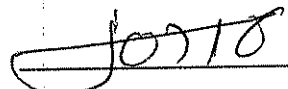
4.1 שלבי ביצוע: שלב אחד

4.2 תקפות התוכנית:


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

פרק 5 – חתימות :

1. יוזם התכנית : 

2. מגיש התכנית : 

3. עורך התכנית : 

4. בעל הקרקע : 

5. אחרים : 