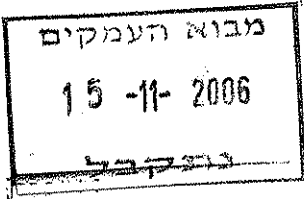


מחוז הצפון



מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. כפר כנא

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62.א.א. 10.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

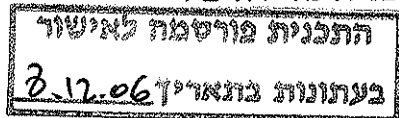
1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 8/מע/מק/14617/58 שינוי יעוד מאיזור מסחרי ותעסוקה לתחנת דלק המהווה שינוי לתכנית ג/14617 המאושרת .

1.2 מקום התוכנית: כפר כנא .

מרכזי	מזרח:	182700	צפון: 240100
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	1
17398			

1.3 שטח התוכנית: 7.422 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.



1.4 בעלי עניין:-

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

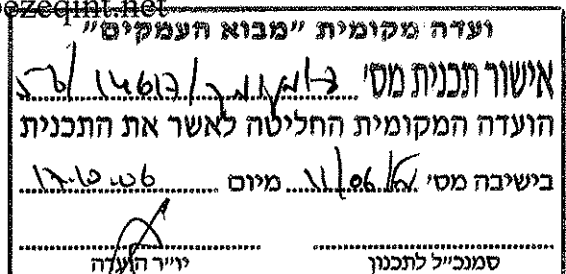
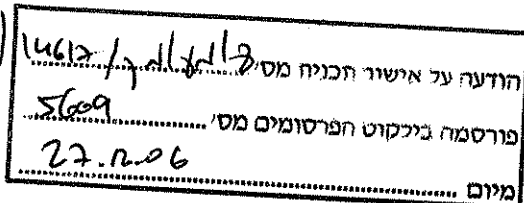
טאהא אסמעיל ת.ז. 05342326 כפר כנא ת.ד. 2499 טל:- 04-6517986 ואחרים

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 טלפקס:- 04-6412252 פלא:- 050-5325772

e-mail: hasan_m@bezeqint.net



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/14617 המאושרת .
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 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי ותחבורה - המסמך מחייב בצורה עקרונית והועדה המקומית
רשאית להתיר בו שינויים לפי הצורך .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.09.05	הכנה
20.11.05	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. תחנת תדלוק :- צבע אפור מותחם באפור כהה .
- ד. אזור מגורים א'1 :- צבע כתום בהיר .
- ה. מרכז מסחרי ותעסוקה :- צבע אפור .
- ו. דרך מאושרת :- צבע חום .
- ז. שטח ציבורי פתוח :- צבע ירוק .
- ח. שטח למבני ציבור :- צבע חום מותחם בחום כהה .
- ט. מס' מגרש :- מספר עם קו בצבע שחור .
- י. גבול מגרש :- קו שחור .
- יא. מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יב. מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יג. גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יד. גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- טו. מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טז. מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יז. 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'	
64.57%	4.792	100.0%	7.422	אזור מסחרי ותעסוקה
35.43%	2.630	---	---	תחנת תדלוק
100.0%	7.422	100.0%	7.422	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התכנית: - שינוי יעוד מאזור מסחרי ותעסוקה לתחנת דלק .
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית: - שינוי יעוד מאזור מסחרי ותעסוקה לתחנת דלק .
 חלוקת קרקע למגרשים, הסדרת מערכת דרכים ותחבורה וחניה .
 קביעת הוראות וזכויות בניה לתחנת התדלוק ולמרכז השכונתי .

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 .

אזור מסחרי ותעסוקה (מרכז שכונתי) מותר להקים .
 עפ"י תכנית מס' ג/14617 .

באזור תחנת תדלוק: - ישמש עבור תחנת תדלוק , מדרגה א' , לפי תמ"א 18 שינוי מס' 4 , סעיף 6.2 התשס"ו 2006 , השימושים המותרים בתחנת הדלק יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים, לרבות הוראות תמ"א 18 תיקון 4 והתקנות למניעת זיהום מים מדלקים .

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

מס' יח"כ לזונוס	צפיפות מס' יח"כ למגרט מיינמלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוד בניה	גודל ממשל מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (מכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי				צדדי	
			7 מ'	2 קומות	70 מ"ר	70 מ"ר	20 מ"ר	50 מ"ר	400 מ"ר	400 מ"ר	400 מ"ר	70 מ"ר	מס' 35	מס' 35	מס' 35	2630 מ"ר	תחנת תדלוק גגון התמנה
			7 מ'	1 קומות	400 מ"ר	400 מ"ר	-----	400 מ"ר	-----	400 מ"ר	400 מ"ר	70 מ"ר	מס' 35	מס' 35	מס' 35		אזור מסחרי ותעסוקה
נפ"י תכנית מס' 14617/ג המאוסרת																	

*הועדה המקומית רשאית להחריז בניה מתחת למפלס הבנייה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הבנייה לא תעלה על אחוזי בניה מתירים .

**גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מביניהם .

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 קוי 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 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.

6. תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה – אישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. תוכנית הקמה מפורטת ותוכנית הנדסית יוגשו לאישור משרד לאיכות הסביבה.
3. אישור משרד הבריאות ונציבות המים.
4. תוכנית נטיעות בשטח המיועד לש.צ.פ. עפ"י התשריט ונספח הבינוי.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

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 ולהוצאת היתר בניה :

- א. 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 .
- ב. תותר הוצאת היתר בניה בשלביות ובתנאי שיובטחו מקומות חניה לפי המבוקש בהיתר ובתנאי ביצוע דרכים בפועל (מס' 101 עד 104) עד חיבורו לדרך מס' 754 .

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. הוראות המשרד לאיכות הסביבה :

תנאי להוצאת היתר בניה תהיה קבלת הנחיות מעודכנות לעת הגשת הבקשה להקמת תחנת דלק, והתחייבות המבקש לביצוע דרישות והוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים בתחנות תדלוק על ידי הגופים המוסמכים לכך במשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצונם .

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.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

מוחמד חסן
מ.ר. 38379
אדריכל
050-5355772

בעל הקרקע

טאכאבא

טאכאבא

יוזם התכנית

טאכאבא

טאכאבא