

מבוא העמקים
16-11-2003
נתקבל

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. כפר כנא

התכנית פורסמה לאישור
בתאריך 12.06.06

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
 אישור תכנית מס' 56/257/11.1.06
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 17.10.06
 יו"ר הועדה
 סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 56/8588/מק/מע/8 חלוקה בהסכמה לשני מגרשים פתוח מהמינימאלי, ביוך אחוזי בנייה ללא חריגה מסה"כ אחוזי בנייה, ואישור קווי בניין לפי בנינים קיימים המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 8588/ג המאושרת.

56/257/11.1.06
 56/257/11.1.06
 14.1.07

1.3 מקום התוכנית: כפר כנא

| | | |
|------------|-----------|----------|
| קורדינאטות | X=239900 | Y=183500 |
| מספר גוש | חלק מחלקה | מגרשים |
| 17387 | 3 | 3/11 |

1.3 שטח התוכנית: 1.080 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך, ועל פי מידע תכנוני מונפק ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, מבוא העמקים.

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: טאהא מוחמד נאיף ת"ז 2063028 כפר כנא טל-04/6517576

יזם התוכנית: טאהא מוחמד יחיא ת"ז 055755003 + טאהא אברהים יחיא ת"ז 056945694 כפר כנא טל- 046519866

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 8588 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 6 עמודים .
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 .
- ג. נספח בינוי- מסמך לא מחייב לגבי גאומטריאת המבנה .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | הכנה |
|----------|---------|
| 09/09/05 | הכנה |
| 06/06/06 | עדכון 1 |
| 15/09/06 | עדכון 2 |

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית מוצעת :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקוטע.
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- דרך קיימת :- צבע חום .
- ה- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק .
- ו- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור בתוך אליפסה .
- ז- מס' גוש רשום :- מספר בצבע ירוק .
- ח- קו בניין :- קו אדום מקוקו .
- ט- גבול חלקה :- קו ירוק .
- י - גבול מגרש :- קו כחול בהיר .
- יא- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יב- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יג- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .
- יד- להריסה :- צבע צהוב .
- טו- גבול גוש :- קו ירוק משונן במשולשים ירוקים .
- טז- מס' מגרש לביטול:- מס' בתוך אליפסה עם קו אלכסוני.

1.10 טבלת שטחים:

| <u>מצב מוצע</u> | | <u>מצב קיים</u> | | |
|-----------------|---------|-----------------|---------|---------------------|
| אחוזים | שטח ב-ד | אחוזים | שטח ב-ד | יעוד השטח |
| 29.6% | 0.320 | 29.6% | 0.320 | דרך קיימת או מאושרת |
| 70.4% | 0.760 | 70.4% | 0.760 | אזור מגורים א |
| 100% | 1.080 | 100% | 1.080 | סה"כ |

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית :-

- * אישור קווי בנין כפי שמסומן וקיים.
- חלוקה למגרש 3/11 לשני מגרשים
- אישור שני מגרשים פחות מהמינימאלי 380 מ"ר.
- ניווד אחוזי בנייה לכל קומה ללא חריגה מסה"כ אחוזי בנייה.

2.2 עיקרי התוכנית :-

התוכנית מציעה חלוקת מגרש 3/11 שגודלו 760 מ"ר לשני מגרשים 3/11/1 בשטח של 380 מ"ר ומגרש 3/11/2 בשטח של 380 מ"ר. כמו כן התוכנית מבקשת אשור מגרש מינימאלי בשטח של 380 מ"ר במקום 400 מ"ר. כמו כן מציעה קווי בניין לפי המסומן בתשריט ולפי הקיים בשטח. התוכנית מציעה גם ניווד אחוזי בנייה לכל קומה ללא חריגה מסה"כ אחוזי בנייה לגבי מגרש 3/11/1 מוצע בקומת קרקע 68%, בקומה "א" 56% ובקומה "ב" 44% ולגבי מגרש 3/11/2 מוצע בקומת קרקע 67%, בקומה "א" 56% ובקומה "ב" 45%

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 מתאר כפר כנא מס"ג/8588, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור מגורים "א": לפי תוכנית מס"ג/8588 המאושרת.
דרך :- תשמש מעבר לכלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיגון 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:-

| אחוזי בניה מקסימלי | | | | | | קווי בניה | | גודל מגרש מינ' במ"ר | שם, תאור שימוש עיקריים |
|---------------------------------------------------|------------|-----------|-------------|-----------------|----------------|-------------------|-------------|---------------------|------------------------|
| סה"כ | לכסוי קרקע | שטחי שרות | שימוש עיקרי | מתחת מפלס כניסה | מעל מפלס כניסה | קדמי | צדדי ואחורי | | |
| בהתאם לתוכנית ג/8588 המאושרת מלבד תכנית שיהיה 68% | | | | | | לפי הקיים והמסומן | | 380 מ"ר | מגורים "א" |

| | | | | | | צפיפות נטו | | גובה בנין מקסימלי | |
|--|--|--|--|--|--|-----------------------------|----------------|-------------------|------------|
| | | | | | | מס' יח"ד לדונם | מס' יח"ד במגרש | מטר | מספר קומות |
| | | | | | | לפי תכנית מס"ג/8588 המאושרת | | | |

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והגבלות נוספות:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב ופד'.

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. איסור 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 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.

ג- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט/תוכנית איחוד וחלוקה התואם את המצב המוצע בתשריט.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי חיבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 188, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו. כמו כן תנאי לקבלת היתר בניה הוא הריסת המסומן להריסה.

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"ה.

8. הוראות הג"א:

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

פרק 4 חתימות:

עורך התכנית

אבנן ליל עו"ד אלחפיז
אומיסטקט משרד 81202
עין מאתח - טל. 06-6466815

בעל הקרקע



יוזם התכנית

