

תאריך: שבת 11 מרץ 2006

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

מבוא העמקים
07-01-2007
נתקבל

תקנון

תכנית מפורטת

מס' : 8/מע/מק/8588/62 כפר כנא.

המהווה שינוי לתכנית : א/8588
שמטרתה: שינוי קווי בניין, ואיחוד וחלוקה לחלק מחלקה 11 בהסכמת כל הבעלים,
שינוי באחוזי בניה בקומה ללא שינוי בסה"כ מותר.

בסמכות הועדה המקומית

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 62/8588/מק/8588
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבת מס' 11/26.16 מיום 17.10.06
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 62/8588/מק/8588
פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5631
מיום 20.2.07

גוש: 17391 חלקה: 11

התכנית פורטמה לאישור
בעזרתות בתאריך 2.2.07

יום ומגיש התכנית :
זיתון פואד ת.ז. 2061660 כפר כנא מיקוד 16930
זיתון אליאס ת.ז. 2334160 כפר כנא

עורכי התכנית: עו"אודה 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/מז/מק/62/8588. שמטרתה שינוי קווי בניין, ואיחוד וחלוקה לחלק מחלקה 11 בהסכמת כל הבעלים ושינוי אחוזי בניה בקומה ללא שינוי מסה"כ מותר, שינוי לתוכנית מתאר כפר כנא מספר ג/ 8588

1.2 מקום התוכנית:

ישוב: כפר כנא			
נ.צ. מרכזי*	מזרח: 231/925	צפון: 739/350	
מספר גוש**	חלקות	מגרשים	
17391	11	300	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 0.825 דונם (חדוד ממוחשב)

1.4 בעלי עיין:

בעל הקרקע: זיתון פראד ת.ז. 2061660 וזיתון אליאס ת.ז. 2334610
כפר כנא מיקוד 16930 ת.ז. 1705

יזם התוכנית: זיתון פראד ת.ז. 2061660
זיתון עאזי ת.ז. 2061658

עורך התוכנית: עואודה עארף - מהנדס בניין
כפר - כנא טל-050/843666, ת.ז. 62

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.
- ג. נספח חניה קנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי קנ"מ 1:100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
11/03/2006	הכנה
12/06/2006	עדכון 1
15/12/2006	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 . |
| דרך קיימת או מאושרת | - צבע חום בהיר . |
| אזור מגורים מעורב במסחר | - קווים אלכסוניים חום, כתום ואפור . |
| אזור מגורים ב' | - צבע תכלת . |
| גבול תכנית מוצעת | - קו כחול . |
| גבול תכנית מאושרת | - קו אדום מקווקו עם נקודות . |
| גבול מגרש מוצע | - קו תכלת . |
| קו בניין מוצע | - קו אדום מקווקו . |
| מספר גוש | - ספרה בירוק 17391 |
| מספר חלקה | - ספרה באדום 11 |
| 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 בניין מהדרך |
| גבול חלקה | - קו תכלת מקווקו . |
| | - קו אדום . |

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
100%	0.852	100%	0.852	אזור מגורים א
100%	0.852	100%	0.852	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

2.2 שינוי קווי בניין לפי הקיים בשטח.

2.30 איחוד וחלוקה מחדש.

2.40 שינוי אחוזי בניה בקומה ללא שינוי בסה"כ מותר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1.0 - שינוי והסדרת קווי בניין לפי קיים בשטח למגרש 300

2.0 - איחוד וחלוקה לחלק מחלקה 11 בגוש 17391 בהסכמת כל הבעלים.

3.0 - שינוי אחוזי בניה בקומה ללא שינוי בסה"כ מותר.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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

דרך: לפי תוכנית ג/8588 – תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אטורה 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
(חריגה שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים משנת 1992)

מסל יחיד סר"ג לזוג	צפיפות / מסל יחיד למגורשי-מיומלי	גובה בניה מקסימלי			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קני בניה			גודל מגורשי מיומלי (ב"ר)	שם האזור (שמורים עיקריים)		
		מסל קומות	מסל קומות במטרי	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטח למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי	לפי קו אדום מקוקו בתשריט			לפי קו אדום מקוקו בתשריט	לפי קו אדום מקוקו בתשריט
לפי תכנית 8588/ג בתוקף																	
לפי ג' 8588/ג בתוקף																	
50%																	
לפי תכנית 8588/ג בתוקף																	
															400		אזור מגורים א

** תוספת בניה למענה הקיים תבנה אך ורק בהתאם למתוות הקיים.

3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

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 אווריים 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:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה מחייבת למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, יש לאשר תשריט חלוקה ע"י ועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 והשטחים מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

הרישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

יוזם 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:

חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), וע"פ נספח חניה מצורף או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ע"פ נספח חניה.

9. עתיקות:

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

10. הוראות תג"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.

