

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. כפר כנא

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15725
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 2.5.07 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' גנ/15725 ביטול דרך ושינוי תוואי דרך, המהווה שינוי לתכנית ג/8588 המאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס' 15725
 פורסמה בלוקט הנירסומים מס' 5694
 מיום 23.07.07

1.2 מקום התוכנית: כפר כנא.

נ.צ.	מרכזי	מזרח:	183300	צפון:	239200
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות			
17396					27,28,29

1.3 שטח התוכנית: 9.617 ד' המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.5 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: טביח פוזי ת.ז 5083407 כפר כנא 16930 ת.ד 388
 טל:- 04-6517424
 טביח ג'מאל ת.ז 5519353 כפר כנא 16930 ת.ד 389
 טל:- 04-6516871 ואחרים

יזם התוכנית: טביח פוזי ת.ז 5083407 כפר כנא 16930 ת.ד 388
 טל:- 06-6517424
 טביח ג'מאל ת.ז 5519353 כפר כנא 16930 ת.ד 389
 טל:- 04-6516871

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 לתשריט ג/8588 וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין תכנות זו לתכניות אחרות, תכנית זו עדיפה

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
22.03.05	הכנה
09.06.06	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 תכלת .
- ג. אזור מגורים "א" :צבע כתום .
- ד. דרך מאושרת :- צבע חום .
- ה. דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ו. אזור חקלאי :- ירוק לבן לסירוגין .
- ז. דרך לביטול :- קווים אדומים באלכסון .
- ח. מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- ט. מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- י. גבול גוש :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יא. גבול חלקה רשומה :- קו בצבע ירוק .
- יב. מס' מגרש :- מספר בתוך עיגול בצבע שחור .
- יג. גבול מגרש :- קו בצבע שחור .
- יד. להריסה :- צבע צהוב .
- טו. מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טז. קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יז. רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	יעוד השטח
74.5%	7.141	65.90%	6.338	אזור מגורים "א"
21.15%	2.034	29.06%	2.794	דרך מאושרת
		5.04%	0.485	אזור חקלאי
4.60%	0.442			דרך מוצעת
100.0%	9.617	100.0%	9.617	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- ביטול דרך ושינוי תוואי דרך .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :- שינוי יעוד מאזור חקלאי לדרך .
ביטול דרך ושינוי החלק המבוטל למגורים "א".
שינוי קו בניין למבנים קיימים .

2.2.1 : מס' יח"ד

מס' יח"ד מצב מוצע	מס' יח"ד מצב קיים
71 יח"ד	63 יח"ד

פרק 3 - הוראות התוכנית3.1 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 .

באזור מגורים "א" מותר להקים :

עפ"י תכנית מאושרת ג/ 8588 המאושרת .

דרך :- תשמש למעבר כלי רכב , מדרכות , מעבר תשתיות גינון וחניה .
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

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

מס' יח"ד סה"כ לדו"ס	צפיפות מס/ יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קרי בניה *	גודל מגרש מינימלי (במ"ד)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס. קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שמחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה				מעל מפלס הכניסה
עפ"י תכנית מאושרת ג/8588												
מגורים "א"												

* קווי בניין למבנים הקיימים המופיעים בתשריט יהיו לפי סעיף מבנים קיימים.

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 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

החלוקה המסומנת בתשריט הינה חלוקה מנחה, לא יינתן היתר בניה ללא אישור תשריט או תכנית חלוקה כנדרש בחוק.

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:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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 (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. מבנים קיימים:

המבנים הקיימים המופיעים בתשריט ותוספות עליהם בקונטור המבנים הקיימים יאושרו בקווי הבניין כפי שקיים בתנאי שהם לא חודדים לדרכים ושטחים ציבוריים ועומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. בניה חדשה מעבר לקונטור המבנים הקיימים תהייה בקווי הבניין הרשומים בטבלת זכויות.

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. 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.

11. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

12. רישום:

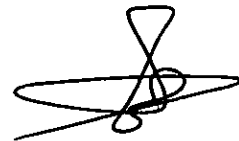
הרישום של החלוקה יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

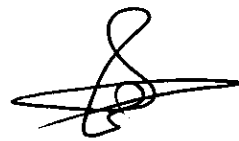

מוחמד חסן
38379
אדריכל מג
050-5325772

בעל הקרקע



فوزي

יוזם התכנית



فوزي