

תאריך: אפריל 2005

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

תקנון

תכנית מפורטת מס' ג/15556
הרחבת שכונת מגורים בכ- 36 יח"ד

המהווה שינוי לתכניות: ג/8588 ו ג/13181

בסמכות הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15556
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.5.07 אישר את התכנית
הו"ר גדי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

15556
הודעה על אישור תכנית מס' 15556
5700
ירסמה נירקונו הפרסומים מס' 5700
מוזם 08.08.07

גוש: 17397 חלקה: 42.
גוש: 17397 חלק מחלקה: 29,41
יזם ומגיש התכנית:

סלים יוסף אמארה ת.ז 0055809826

כפר כנא מיקוד 16930 טל-04/6412780

עורך התכנית:

עו"א עארף - מהנדס בניין מיקוד 16930
ת.ד 62 כפר - כנא טל-050/5843666

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' ג/15556 הרחבת שכונת מגורים בכ- 36 יח"ד המהווה שינוי לתכנית ג/8588 ו ג/13181

1.2 מקום התוכנית:

ישוב: כפר כנא שכונת גבל כואכה

נ.צ. מרכזי*		מזרח: 183/250	צפון: 239/100
מספר גוש**		חלקי חלקות	מגרשים
17397		29,41,42	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית: 22.657 מ"ר – (מדוד ממוחשב)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מועצה מקומית כפר כנא טלפון 04/6516311 ואחרים

יזם ומגיש התוכנית: סלים יוסף אמארה ת.ז. 0055809826

כפר כנא מיקוד 16930 טלפון: 04/6412780

עורכי התכנית: עואודה עארף – מהנדס בניין

ת.ד 62 כפר - כנא 16930 טל-050/5843666

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתשריט תכנית ג'8588 ו-ג'13181 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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה קנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
22/3/2005	הכנה
9/01/2006	עדכון 1
2/05/2006	עדכון 2
23/12/2006	עדכון 3
	עדכון 4
	עדכון 5
	עדכון 6

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 |
| אזור מגורים מיוחד | - צבע כתום בהיר |
| דרך קיימת או מאושרת | - צבע חום בהיר |
| ש.צ.פ. | - צבע ירוק בהיר |
| דרך מוצעת או הרחבה מוצעת | - צבע אדום |
| אזור חקלאי | - קוים אלכסוניים בירוק |
| דרך גישה | - קו מאונך בצבע אדום + ירוק |
| גבול תכנית מוצעת | - קו כחול בהיר |
| גבול תכנית מאושרת | - קו כחול מקווקו |
| גבול מגרש מוצע ומספרו | - קו שחור |
| קו בניין מוצע | - קו אדום מקווקו |
| גבול ומספר חלקה | - קו ירוק |
| גבול תחום שיפוט מקומי | - קו אדום מקווקו עם נקודות |
| מבנים להריסה | - קו צהוב |
| גבול גוש | - קו ירוק כולל משולשים בצבע ירוק |
| מספר גוש | - מספר ירוק |
| שטח למבני ציבור | - חום בהיר |
| רוזיטה של דרכים/ דרך גישה | - עיגול ריבוע תחתון רוחב דרך רבוע עליון |
| | מספר דרך שני הרבועים באמצע מרחק |
| | קו בניין מוצע ו/או מאושר |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
27.94%	6.330	27.94%	6.330	אזור מגורים א
32.09%	7.272	---	---	אזור מגורים מיוחד
18.13%	4.108	18.13%	4.108	דרך מאושרת
4.78%	1.082	---	---	דרך מוצעת
6.66%	1.507	3.27%	0.742	שטח ציבורי פתוח
--	--	45.09%	10.217	אזור חקלאי
5.32%	1.206	5.32%	1.206	שטח לבניני ציבור
5.08%	1.152	0.25%	0.054	דרך משולבת
100%	22.657	100%	22.657	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 הרחבת שכונת מגורים בכ-36 יח"ד.
 2.1.2 שינוי דרך גישה מרוחב 4 מטר לדרך ברוחב 10 מטר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים.
 קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 קביעת הוראות בניה.
 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 קביעת השלבים וההתניות לביצוע. תכנית פתוח, גדרות, בניה מוצעת

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי קיים מ"ר/מס' יח"ד*	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר/מס' יח"ד*
מגורים	63 יח"ד	99 יח"ד
מבנה ציבור	--	1688.4 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

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.

אזור מגורים א': לפי תוכנית ג8588

אזור מגורים מיוחד: כמו מגורים א'

שטח ציבורי פתוח: ישמש לגן ציבורי, גינות, ריהוט גינה

שטח לבנייני ציבור: לפי תוכנית ג8588

דרך: תשמש למעבר כלי רכב מכל הסוגים, מזדכות, העברת תשתיות

דרך גישה: תשמש למעבר כלי רכב והלכי רגל יחד

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

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	"מתחת למפלס הכניסה	"מעל מפלס הכניסה	קדמי				אחורי
5	2	11.50 כולל יציאת נג	3 קומות	135%	45%	15%	120%	135	3 מטר לבניה חדשה לפי קו אדום מקווקו בתשריט	400 מ"ר	אזור מגורים מיוחד			
לפי ג' 8588													שטח לבנין ציבורי	אזור מגורים

** תוחר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

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.

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 לכנות 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 מנחה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט , יש לאשר תשריט/תכנית חלוקה ע"י ועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר .

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

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 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לוועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 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.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל וביצועם בפועל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. וכן הריסת כל המסומן בתשריט להריסה.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. 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.

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"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.

12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע

שלב א: - הכולל עבודות פיתוח תשתיות והריסות מבנים המסומנים להריסה.

שלב ב: - תחילת בינוי.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: א. א. א.

יזם התוכנית: א. א. א.

עו"ד: א. א. א.
עו"ד אודח ע"ר
מחנ"ס אזרחי
מ.ר. 114013

תאריך: 28/5/22