

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. כפר כנא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/16223 " שינוי במערכת הדרכים ובהוראות זכויות בניה " ,
 המהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 8588 .

1.2 מקום התוכנית: כפר כנא .

נ.צ.	מרכזי	מרחב:	181975	צפון: 238775
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
17391		7,9,12,13,14,24,34		

1.3 שטח התוכנית: 7.120 דונם

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: פרטיים

יזם התוכנית: ח'מאיסי פהים ת.ד. 020627694
 טל: 04- 6519658 כפר כנא 16930 ת.ד. 2027.

עורך התוכנית: מהנדס ח'מאיסי פהים ת.ד. 020627694
 טל: 04- 6519658 כפר כנא 16930 ת.ד. 2027.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' ג/16223
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.8.07 לאשר את התכנית
 הרצל נדזי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/16223
 פורסמה בילקוני הפרסומים מס' 5748
 מיום 12.12.07

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו המהווה שינוי לתכניות מס' ג/8588 המאושרות .
 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 תחבורה מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
28.08.05	הכנה
25.02.07	עידכון

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 מקוטע .
- ג. אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד. אזור מגורים א' : צבע כתום בהיר .
- ה. דרך מאושרת :- צבע חום
- ו. דרך מוצעת ו-או הרחבת דרך :- צבע אדום .
- ז. דרך גישה מאושרת : צבע חום וירוק לסירוגין .
- ח. דרך גישה מוצעת : צבע אדום וירוק לסירוגין .
- ט. דרך להולכי רגל : צבע ירוק בהיר וכהה לסירוגין .
- י. מגורים, מסחר : צבע כתום וחום לסירוגין .
- יא. אזור מגורים ב' : צבע תכלת .
- יב. שטח למבני ציבור : צבע חום מותחם בחום כהה .
- יג. דרך לביטול : קווים אדומים לסירוגין .
- יד. מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- טו. מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- טז. גבול גוש :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יז. גבול חלקה רשומה :- קו בצבע ירוק .
- יח. גבול מגרש : קו בשחור .
- יט. מס' מגרש : מספר בשחור .
- כ. מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- כא. מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- כב. רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .
- כג. קו מגבלות הבניה מקו מתח עליון :- קו מקוטע אדום
- כד. ציר קו מתח גבוה - קו אדום -- נקודה קו נקודה קו

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
48.10	3.425	61.31	4.365	מגורים "א"
13.45	0.957	-----	-----	אזור מגורים א'1
21.32	1.518	27.60	1.965	דרך מאושרת
0.85	0.060	-----	-----	דרך מוצעת
7.02	0.500	8.29	0.590	דרך גישה מאושרת
9.26	0.660	-----	-----	דרך גישה מוצעת
-----	-----	2.80	0.200	דרך להולכי רגל
100.00	7.120	100.00	7.120	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התכנית :-**

- ❖ שינוי במערכת הדרכים ובהוראות חזכיות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- ❖ שינוי יעוד ממגורים א' לדרך גישה .
- ❖ שינוי יעוד מדרך למגורים א' ולמגורים א'1.

- ❖ שינוי יעוד מדרך להלכי רגל לדרך גישה .

- ❖ שינוי יעוד ממגורים א' למגורים א'1 .

- ❖ הגדלת אחזי בניה .

- ❖ שינוי קווי בנין למבנים קיימים

- ❖ קביעת הוראות חזכיות בניה .

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 .

באזור מגורים " א " מותר להקים : עפ"י תכנית ג/ 8588 המאושרת

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

דרך גישה :- תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות

דרך להולכי רגל :- תשמש למעבר הולכי רגל בלבד .

אזור מגורים א'1 : כמו אזור מגורים א' .

4
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות / מס יחיד למגורים מיינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קו"י בניה			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מעל מפלס הכניסה	קדמי	צדדי	צדדי ואחור			
6	12 מ' + 2.5	4	180	45	28	152	180	3	3	3	450	מגורים א 1	
	יציאה לגג											מגורים א	

על"י תכנית 8588/ג המאושרת

* הועדה המקומית רשאית להחזיר בניה מתחת למפלס הכניסה כר שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא תעלה על אחוזי בניה מותרים.
 ** גובה הבניין יחשב לפי מפלס המקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מביניהם.
 *** קו בניה למבנים קיימים ע"פ 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' מציר הקו.
- 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. 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.

2. 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 וביצועם בפועל.

3. היטל השבחה:

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

4. 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.

5. הריסות:

הריסת הגדרות המסומנים להריסה בתשריט יבוצע ע"י המועצה המקומית בעת סלילת הדרכים.

6. תנאים למתן היתר בניה:

לא יינתן היתר בניה מכוח התכנית ללא הבטחת נגישות למגרשי המגורים

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. עתיקות:

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

9. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט / תכנית איחוד וחלוקה על ידי הועדה המקומית.

10. מבנים קיימים:

ועדה מקומית רשאית לאשר את המבנים הקיימים והמופיעים בתשריט בקו בנין כפי שקיימים ותוספות מעליהן באותו קונטור קיים בתנאי שהמבנים עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית מלבד קו בנין.

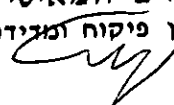
פרק 5 - חתימות:


בעל הקרקע



יוזם התוכנית

פחים ח'מאיסי
תליון פיקוח ומגידות



עורך התכנית