

2011795

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא עמקים

הוראות התוכנית 2014-04-24

תוכנית מס' 8/מע/מק/8588/87 נתקבל עליזה וייס

שם תוכנית: שינוי בהוראות בניה

מחוז: מרחב תכנון מקומי: סוג תוכנית:
הצפון מרחב עמקים תכנית מפורטת

אישורים

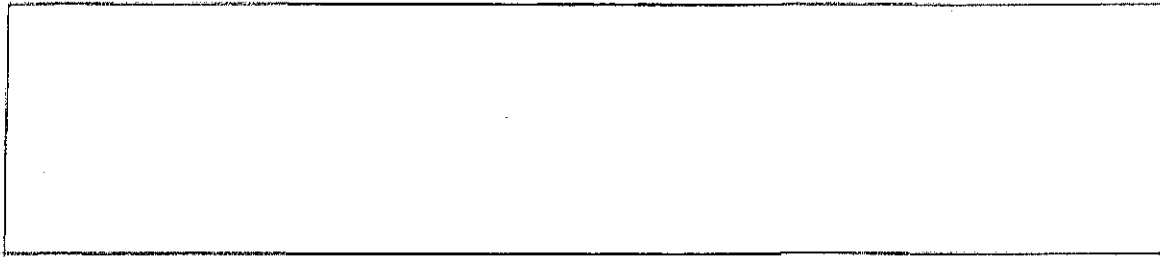
מתן תוקף הפקדה

ועדה מקומית למבוא העמקים
אישור תכנית מס' 8/מע/מק/8588/87
הועדה המקומית החליטה לאשר את תוכנית
בשיעור מסלול מס' 22/2/11 מיום 22/2/11
סמכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 8/מע/מק/8588/87
מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 6829
מיום 2/9/14

התכנית מורטמה לאישור
בעתונות בתאריך 15/5/14

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שינוי בחוראות בניה .	יפורסם ברשומות
				מספר התוכנית	87/ 8588/מק/8	
		1.2	שטח התוכנית		1110 מ"ר	
		1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף 1	
				מספר מהדורה בשלב		
				תאריך עדכון המהדורה	02.04.2014	
		1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
				האם מכילה חוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן	
				לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 4, 62 א(ג)	
				היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
				סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
				האם כוללת חוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים

קואורדינטה X 233825
קואורדינטה Y 738850

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית כפר כנא

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל
יישוב כפר כנא
שכונה רחוב מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17403	• מוסדר	• חלק מהגוש		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8588/ג	שינוי		4790	1.8.99
13251/ג	שינוי		5343	14.11.04

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		חסן מוחמד	12/13	---	14	--	מחייב	הוראות התוכנית
		חסן מוחמד	12/13	1	---	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקי	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
			050-9030752		כפר כנא ת"ד 38				2061083		

זום במעל 1.8.2										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
		050-9030752		כפר כנא ת"ד 38				2061083		

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
		050-9030752		כפר כנא ת"ד 38			2061083		עוואודה עאטף ואחרים	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
			04-6412252	ת.ד. 384 נצרת			38379	056984636		חסן מוחמד
			04-6453206	כפר ריינה			576			נואסחה כמאל
										עורך ראשי
										מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקווי בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - מ"ר	1110

ל.ר.

3. סבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים		תאי שטח	יעוד
	ל.ר.	100	מגורים ב'
		200	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מלב מוצע		מלב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
85.86	953	85.86	953
14.14	157	14.14	157
100	1110	100	1110

←

מגורים ב'	יעוד	מגורים א'	יעוד
מגורים ב'		מגורים א'	
דרך מאושרת		דרך מאושרת	
סה"כ		סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1 שימושים	
א. עפ"י מגורים א' בתכנית מסי ג/8588 המאושרת	
4.1.2 הוראות	
א. עפ"י מגורים א' בתכנית מסי ג/8588 המאושרת	

4.2 שם ייעוד: דרך	
4.2.1 שימושים	
א. תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה.	
4.2.2 הוראות	
א. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמידות לזוהם (מטר)	מספר יח"ד	אזורי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד						
	צידו-שמאלי	צידו-ימני							מסל	מתחם	שטחי בניה סה"כ				מתחם לבניסה הקובעת	מסל מפלס לבניסה הקובעת	עיקוי עירי	עירי	שרות	עיקוי
לפי קו אדום מקווקו בתשריט	עפ"י מגורים א' בתכנית מס' 8588/המאשרת																			
	מגורים ב' 100																			

* קו בניה 0 יאושר בקיר ללא פתחים בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה :

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 פיקוד העורף :

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 פיתוח תשתית :

- א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת/למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.
- ג. בעל היתר חבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה.
- ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.7 הוראות בנושא חשמל :

אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	13 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.	
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור וחשכמה מחברת החשמל.	
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.	

6.8 חלוקה:

תכנית זו מבוססת על מגרש מאושר בתשריט חלוקה מאושר מס' 8/ח/17403/ג .

6.9 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 .

6.10 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 .

6.11 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

6.12 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 .

6.13 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה במגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

6.14 עתיקות:

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

6.15 שירותי כבאות:

תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות .

6.16 מבנים להריסה:

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר .

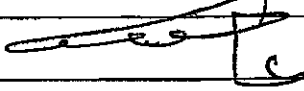

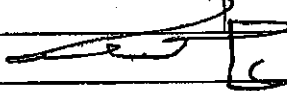
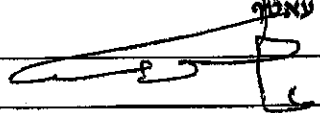
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער למימוש התוכנית – מיידי .

8. חתימות

<p>עוואודה עאסף</p> 	שם:	<p>מגיש התוכנית</p>
	חתימה:	
	תאריך:	
<p>חסן מוחמד</p> <p>חסן מוחמד אדריכל מג' 39379 פלאטנו: 080-5325772</p> 	שם:	<p>עורך התוכנית</p>
	חתימה:	
	תאריך:	
<p>עוואודה עאסף</p> 	שם:	<p>יום במועל</p>
	חתימה:	
	תאריך:	
<p>עוואודה עאסף</p> 	שם:	<p>בעל עניין בקרקע</p>
	חתימה:	
	תאריך:	