

חוק התכנון והבניה, התשל"ה – 1965

הוראות התוכנית	מבוא העמקים
תוכנית מס' 8/מעמק/מק/8588/128	09.11.2015
" שינוי בקווי בניין "	נתקבל

הצפון
מבוא העמקים
תכנית מפורטת

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	
	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת שמטרתה:

1. שינוי בקווי בניין לפי תשריט והתאמתם למבנה קיים על מנת לתת ליגיטימציה למבנה קיים ע"פ סעיף 62.א.א.(א) 4. לחוק תכנון והבניה.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי בקווי בניין	יפורסם ברשומות
1.1	מספר התוכנית	8/מעמק/8588 /128	
1.2	שטח התוכנית	2.567 דונם	
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך הכנת המהדורה	26\10\2015	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית מפורטת	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	לא	
	לפי סעיף ⁴⁴ בחוק היתרים או הרשאות	וועדה מקומית	
		4.א.62	
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינטה X 232175

קואורדינטה Y 738125

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים דרומית כפר כנא

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ.כפר-כנא בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה כפר-כנא דרומית

רחוב מספר מגרש

ל.ג.

21/1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	מספרי מגרש
17394	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	21	21/1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
7.5	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.5	7.5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
7.5	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8588/2	שינוי	מהווה שינוי בנושאים הכלולים בתכנית וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תוכנית זו	4790	01.08.99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	מ.מקומונית	מוקארי מהנדסים +אמארה חמדאן	08/02/2014	1	ל"ך	1:200	מנחה	תכנית בינוי
	מ.מקומונית	מוקארי מהנדסים +אמארה חמדאן	08/02/2014	ל"ך	14	ל"ך	מחייב	הוראות התוכנית
	מ.מקומונית	מוקארי מהנדסים +אמארה חמדאן	08/02/2014	1	ל"ך	1:250	מחייב	תשריט תוכנית

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
-----	-----	0505409209	-----	כפר כנא ת.ד. 358 מיקוד 16930	-----	-----	058165234	טאהא תופיק	----	-----

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
-----	-----	0505409209	-----	כפר כנא ת.ד. 358 מיקוד 16930	-----	-----	058165234	טאהא תופיק	----	-----

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל זכות בקרקע
-----	---	0505409209	-----	כפר כנא ת.ד. 358 מיקוד 16930	-----	-----	058165234 050378843	טאהא תופיק טאהא ריאד ואחרים	----	-----

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מוודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
Mokari_engineering@yahoo.com	046898103	0526224000 0507113200	046898101	כפר-כנא מיקוד 16930 ת.ד. 358 ו 793	משרד הנדסה	42679	039115191	מוקארי מהנדסים + אמארה חמדאן	אדריכל	עורך התוכנית
Kamal576@bezeqint.net	-----	0505252093	046453206	ריינה מיקוד 16940 ת.ד. 439	שירותי הנדסה ומדידות	576	26630798	נאאטחא כמאל	גיאודט ומודד מוסמך	מוודד

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 בקווי הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקו בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	2.567 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי		עפ"י ג/8588	----		מ"ר	מגורים
		עפ"י ג/8588	----		מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
ל.ר	100	אזור 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 ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	דונם	יעוד	אחוזים	דונם
85.55%	2.196	אזור מגורים ב'	85.55%	2.196
14.45%	0.371	דרך מאושרת	14.45%	0.371
100.0%	2.567	סה"כ	100.0%	2.567

* יעוד שלא על פי מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	השימושים יהיו לפי תכנית גו'8588 המאושרת לפי אזור מגורים א'.
4.1.2	הוראות
א.	לפי תכנית גו'8588 המאושרת למעט קווי בניין שיהיו לפי תשריט.

4.2 דרכים

3.1.1 שימושים

ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.

3.1.2 הוראות

אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- שמאל	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת				שירות	עיקרי
<p>על פי אזור מגורים א' בתוכנית ג8588 המאושרת</p>																		
המאושרת			על פי אזור מגורים		א' בתוכנית ג8588		על פי קו אדום מקווקו בתשריט										100	אזור מגורים ב'

6. הוראות נוספות**6.1 אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

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 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.

6.7 תנאי למתן היתר בניה

היתר הבנייה יינתן שני שלבים :

1. היתר להריסת גדרות קיימות ובניית גדר אבן בגבול המגרש.
2. היתר למבנה.

6.8 הריסה

היתר בניה למבנה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הקירות המסומנים בתשריט להריסה.

6.9 פיתוח

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח מפורטת כולל פרוט גדרות ומקומות חניה .
תנאי לטופס 4 השלמת הפיתוח על פי תכנית הפיתוח .

6.10 נגר עילי

מי הנגר העילי בתחום המגרש יוזרמו ככל הניתן לתחום שטחים ציבוריים פתוחים לצורך השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום.

6.11 שמירה על עצים בוגרים

א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל.ר	ל.ר	ל.ר
-----	-----	-----

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מידי מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			058165234	טאהא תופיק	מגיש התוכנית
			058165234	טאהא תופיק	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			058165234 050378843	טאהא תופיק טאהא ריאד ואחרים	בעלי עניין בקרע
18/11/13			039115191	מוקארי מהנדסים +אמארה חמדאן	עורך התכנית