

תוכנית מפורטת מס' ג'13181

הרחבת שטח למגורים

כפר - כנא

הודעה על אישור תכנית מס' 13181/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5220
מיום 1.4.04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13181
הועדה המחוזית לתכנון וכנון החליטה
ביום 20.1.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

יזם התוכנית: מוחמד חוסיין אחמד נאסר כפר - כנא מיקוד 16930
ת.ד 1307 טל-046516537

מגיש התוכנית: עואודה עארף - מהנדס בניין מיקוד 16930
חבר בלשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל
כפר - כנא טל-050/843666, ת.ד 62

עורך התוכנית: מרעי מיקדאד ארכיטקט ומתכנן ערים
כפר משהד טל-6516624-04, ת.ד 441

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/13181 – הרחבת שטח למגורים המהווה שינוי לתכנית מתאר כפר כנא מספר ג/8588

1.2 מקום התוכנית:

ישוב: כפר כנא שכונה מזרחית		
נ.צ. מרכזי	מזרח: 239/100	צפון: 183/200
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
17397	41, 42	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 11,396.00 מ"ר – (מדוד ממוחשב)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מוחמד חוסיין אחמד נאסר כפר – כנא מיקוד 16930 ת.ד 1307 טל-046516537, ואחרים.

יזם התוכנית: מוחמד חוסיין אחמד נאסר כפר – כנא מיקוד 16930 ת.ד 1307 טל-046516537

מגיש התוכנית: עואודה עארף – מהנדס בניין כפר – כנא טל-050/843666, ת.ד 62

עורך התוכנית: מרעי מיקדאד ארכיטקט ומתכנן ערים כפר משהד טל-04-6516624, ת.ד 441

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתשריט ותכנית ג' 8588 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 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/02/02	הכנה
17/08/02	עדכון 1
30/03/03	עדכון 2
	עדכון 3

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
דרך קיימת או מאושרת	- צבע חום בהיר
ש.צ.פ.	- צבע ירוק בהיר
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	- צבע אדום
שטח לבניני ציבור	- צבע חום בהיר מתוחם בקו חום
סככה להריסה	- צבע צהוב
אזור חקלאי	- קוים אלכסוניים בירוק
דרך גישה	- קו מאונך בצבע אדום + ירוק
דרך לביטול	- קוים אלכסוניים בצבע אדום
גבול תכנית מוצעת	- קו כחול
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו
גבול מגרש מוצע ומספרו	- קו שחור
קו בניין מוצע	- קו אדום מקווקו
גבול ומספר חלקה	- קו ירוק

1.10 סבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	ייעוד קרקע
2.47	0.282	3.20	0.365	דרך קיימת או מאושרת
55.55	6.330	10.06	1.147	אזור מגורים א
6.51	0.742	4.72	0.538	שטח ציבורי פתוח
10.58	1.206	11.18	1.273	שטח לבניני ציבור
-	-	70.84	8.073	אזור חקלאי
0.47	0.054	-	-	דרך גישה
24.42	2.782	-	-	דרך מוצעת
100	11.396	100	11.396	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 63 חידות דיור.
הכוללת הפרשת דרך ברוחב 12 מטר ושטח ציבורי פתוח

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים.
קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
קביעת הוראות בניה - ע"פ תכנית מאושרת מספר ג8588
קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי. ע"פ תכנית מאושרת ג8588
קביעת השלבים וההתניות לביצוע. תכנית פתוח, גדרות, בניה מוצעת

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	9,115.20	63

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 ג 8588

שטח ציבורי פתוח: לפי תוכנית ג 8588

בנין ציבור: לפי תכנית ג 8588

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

דרך גישה: תשמש למעבר כלי רכב והלכי רגל

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

שם האזור (שימושים) עיקריים	גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	קוי בניה			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי	צפיפות / מסי' יחיד למגרש מנימלי	מסי' יח' סה"כ ל
אזור מגורים א	400	צדדי	3	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה**	מותחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שדות	לכסוי הקרקע (הכסית)	סל"כ	מסי' קומות	במטרים	
				3	לפי קו אדום מקווקו בתשריט									
ע"פ תכנית מאושרת 8588														

** תותר העברת אחוזי בניה מפעל מפלס הכניסה אל מותרות 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.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה מנחה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, יש לאשר חלוקה ע"י ועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר.

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

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

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 לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

5. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל 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 ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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.

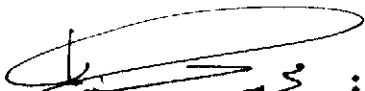
פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע :

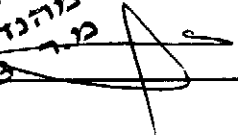
4.2 תקפות התוכנית :

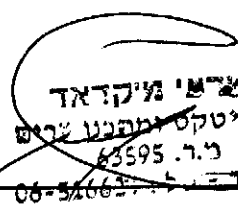
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך ____ 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: 

יזם התוכנית: 

מגיש התוכנית: 
עו"ד עמרם
מהנדס בנין
מ.ר. 10013

עורך התוכנית: 
ע"מ מיקדאד
ארכיטקט ומתכנן
מ.ר. 63595
מטעם: 06-546627

תאריך: 15-02-04