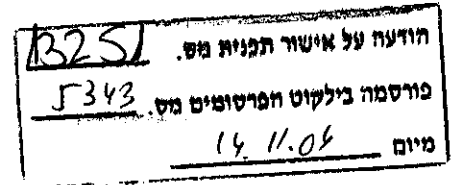


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ.כפר כנא

תכנית בסמכות ועדה מחוזית



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג'13251 (הרחבת שטח מגורים) המהווה שינוי לתכנית מס' ג' 8588 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר-כנא- מרח

צפון: 238800		מרח: 183800		נ.צ מרכזי
חלק מחלקה	חלקות			מספר גוש
51, 50, 8, 6	-----			17403
28	-----			17399

1.3 שטח התוכנית: 6.070 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: עואודה עבד אלעזיז פנדי ת.ז. 03519224-4
 כפר-כנא 16930 ת.ד.126 טל. 04-6516811
 ואחרים

זום התוכנית: עואודה עבד אלעזיז פנדי ת.ז. 03519224-4
 כפר-כנא 16930 ת.ד.126 טל. 04-6516811

עורך התוכנית: נואטחה כמאל מודד מוסמך מס' רשיון 439 כפר ריינה
 טל. 04-6453206 +מקדאד מרעי אדריכל רשום מס' 63595

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית 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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500, כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:12500 מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
02-02-2002	הכנה
18-05-2003	עדכון 1
03-09-2003	עדכון 2
13-01-2004	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול רצוף.
- ב- גבול תכנית מאושרת: קו תכלת מרוסק.
- ג- גבול תחום שיפוט: קו סגול מרוסק.
- ד- אזור חקלאי: צבע ירוק באלכסון.
- ה- אזור מגורים א' : צבע כתום.
- ו- דרך מאושרת :- צבע חום.
- ז- דרך מוצעת :- צבע אדום.
- ח- דרך לביטול:- קו אדום באלכסון.
- ט- להריסה : צבע צהוב.
- י- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק.
- יא- מס' מגרש : מספר שחור בתוך עיגול.
- יב- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים.
- יג- מס' גוש רשום :- מספר בשחור.
- יד- גבול חלקה :- קו ירוק.
- טו- גבול מגרש:- קו שחור.
- טז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- יז- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול.
- יח- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
-----	-----	41.02%	2.490	אזור חקלאי
68.34%	4.148	37.32%	2.265	אזור מגורים א'
20.02%	1.215	21.66%	1.315	דרך מאושרת
11.64%	0.707	-----	-----	דרך מוצעת
100.0%	6.070	100.0%	6.070	סה"כ:

פרק 2 - מטרת התוכנית

2.1 מטרת התכנית:

- הרחבת שטח למגורים .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים א' ודרך .
- קביעת הוראות בניה .

2.2.1 טבלת נתינים כמותיים :

מספר יח"ד מצב מוצע	מספר יח"ד מצב קיים	יעוד הקרקע
41	22	אזור מגורים א'

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

- אזור מגורים א': השימושים יהיו עפ"י תכנית ג/8588 המאושרת.
 - דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה .
- אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2. סבלות 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' יח"ד סה"כ לזו"מ	מס' יח"ד למגרש מינימלי	צפיפות/מס' גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושי ם עיקריים)
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים			
לפי ג 8588											
אזור מגורים א'											

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והנחיות נוספות:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'

ב- תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוח:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח 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. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי 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'.
- 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 האנכיים 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 המגורש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תנאי למתן היתר בניה תשריט /תוכנית חלוקה מאושר התואם את המצב המוצע החדש .

2. 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.

3. 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 חוזר 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 קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

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

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

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית .

ב. לא חוזרים 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 בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטר הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

4. 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.

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק

התכנון והבניה.

7. 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.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישת שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי היתר בניה.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יחם התכנית

נואטרה כמאל
יחיד מוסמך
רשמי

מרעי מיקראד
ארכיטקט ומעבד ערים
מ.ר. 63595
משרד - טל: 06-516624

עבד אללה