

תאריך: ינואר 2004

מחוז: צפון תחום שיפוט מונציפאלי: כפר כנא.
מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 14580
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.1.05 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תקנון

**תכנית מפורטת מס' ג/14580
שכונת מגורים של 160 יח"ד**

הודעה על אישור תכנית מס. 14580 תמ"חווה שינוי לתכניות: ג/8588 ו ג/9025

מורסמה בילקוט המרסומים מס. _____
מיום _____

בסמכות הועדה המחוזית

גוש: 17403 חלק מחלקות: 7, 8.

גוש: 17397 חלק מחלקה 14

זים ומגיש התכנית:

חצקלוביץ ישראל ת.ז. 022070270

דרך החטיבות 26, נצרת עילית טל: 053 - 487247

עורכי התכנית:

עמית ג'נו אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 3453 חיפה 31034. טל: 04-8322888 פקס: 04-8322975
Email: gno@netvision.net.il



עו"ד ארדה עארף - מהנדס בניין מיקוד 16930
ת.ד. 62 כפר - כנא טל-050/843666

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/14580 שכונת מגורים של 160 יח"ד המהווה שינוי לתכנית ג/8588 וג'9025

1.2 מקום התוכנית:

ישוב: כפר כנא שכונה אמדלהם

צפון: 238/775		מזרח: 183/825	נ.צ. מרכזי*
מגרשים	חלקי חלקות		מספר גוש**
7/17 עד 7/31 (8/1 עד 8/K)	8, 7		17403
	14		17397

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית: 22.101 מ"ר - (מדוד ממוחשב)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: זריפה יוסף חוסיין ת.ד. 60 כפר - כנא 16930
עואודה עאדל, ת.ד. 126 כפר - כנא 16930
ואחרים

יום ומגיש התוכנית: חצקלוביץ ישראל ת.ז. 022070270
דרך החטיבות 26, נצרת עילית טל: 487247 - 053

עורכי התכנית: עמוס ג'יגר, אדריכל ומתכנן ערים, ת.ד. 3453 חיפה 31034
טל: 8322888 - 04, פקס: 8322975 - 04
עואודה עארף - מהנדס בניין
ת.ד. 62 כפר - כנא 16930 טל-050/843666

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתשריט תכנית 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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג.נספח תחבורה בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
06/09/03	הכנה
20/07/2003	עדכון 1
20/01/2004	עדכון 2
14/05/2004	עדכון 3
3/07/2004	עדכון 4
27/07/04	עדכון 5
8/09/2004	עדכון 6

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
אזור חקלאי	-קוים אלכסוניים בירוק
דרך גישה	- קו מאונך בצבע אדום + ירוק
דרך לביטול	- קוים אלכסוניים בצבע אדום
גבול תכנית מוצעת	- קו כחול בהיר
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו
גבול מגרש מוצע ומספרו	- קו שחור
קו בניין מוצע	- קו אדום מקווקו
גבול ומספר חלקה	- קו ירוק
גבול תחום שיפוט מקומי	- קו אדום מקווקו עם נקודות
מבנים להריסה	- קו צהוב
גבול גוש	-קו ירוק כולל משולשים בצבע ירוק
מספר גוש	- מספר ירוק
שטח למבני ציבור	- חום בהיר
גובה רצפת קומת כניסה	-ספרה בתוך מלבן שחור
רוזיטה של דרכים/ דרך גישה	- עיגול ריבוע תחתון רוחב דרך רבוע עליון
	מספר דרך שני הרבועים באמצע מרחק
	קו בניין מוצע ו/או מאושר

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	ייעוד קרקע
72.65	16.055	20.36	4.50	אזור מגורים א
--	--	76.65	16.940	אזור חקלאי
1.94	0.429	--	--	שטח ציבורי פתוח
3.54	0.783	-	-	דרך גישה
16.75	3.703	2.99	0.661	דרכים
5.12	1.131	--	--	שטח לבניני ציבור
100	22.101	100	22.101	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 הקמת שכונת מגורים חדשה בת 160 חידות דיור (פוטנציאל).
- הכוללת הפרשת דרכים ברוחב 8-10 מטר, דרכי גישה ושטחים ציבוריים פתוחים, שטח לבניני ציבור.
- 2.1.2 העתקת תוואי דרך קיימת.

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 בניוי 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 קיים מ"ר/מס' יח"ד*	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר/מס' יח"ד*
מגורים	45 יח"ד	160 יח"ד
מבנה ציבור	--	1583.40 מ"ר

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 ג8588

שטח ציבורי פתוח: לפי תוכנית ג8588

שטח לבנייני ציבור: לפי תוכנית ג8588

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

דרך גישה: תשמש למעבר כלי רכב והלכי רגל יחד

**3.2 טבלת 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.

שם האזור (שימושים) עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בניה		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי	גובה בניה מקסימלי	צפיפות/מס' יח"ד למגרש מינימלי	מס' יח"ד סה"כ לדונם	סה"כ קומות מס'	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	צדדי	אזור	מגורים א'	שטח לבנין ציבורי
		קדמי	אחורי															
																לפי ג' 8588		
																לפי ג' 8588		

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת 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.

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

כמידה 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 תשריט/תוכנית 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 לוועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק 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:

יוזם התכנית יפעל 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 וביצועם בפועל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. וכן הריסת כל המסומן בתשריט להריסה.

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 תשמי"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

שלב א: - הכולל עבודות פיתוח תשתיות והריסת מבנים המסומנים להריסה.
שלב ב: - תחילת בינוי.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך _____ 6 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

..... בעל הקרקע:

..... יוזם התוכנית:

עואודה עארר
מהנדס אזרחי
מ.ר. 140013/1
..... מגיש התוכנית:

..... עורך התוכנית:

..... תאריך: 1/2/05