

10

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -
מבוא העמקים
"כפר כנא"

10725/2	הודעה על אישור תוכנית מס'
4809	מס' תכנון
148 / 141099	מס' תכנון

10725/2	הודעה על אישור תוכנית מס'
_____	כורסמה בעיהון _____ כיום
_____	בסיסון _____ כיום
_____	תשיכון מקומי _____ כיום

משרד התכנון והערים תשכ"ה - 1965
 חוק התכנון והערים תשכ"ה - 1965
 אישור תוכנית מס' 10725/2
 הודעה: מתודת לתכנון לבניה החליטה
 פירוב: 148/29
 לגשר את התכנית.

תוכנית מס' ג' / 10725 המהווה
 שינוי לתוכניות מתאר מס'
 ג' / 5942 ו ג' / 8588 שבתוקף

שינוי יעוד מאיזור חקלאי
 למגורים "א", דרך גישה
 ו ש.צ.פ.

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 10725 המהווה שינוי
לתוכניות מס' ג/ 5942 ו ג/ 8588 שבתוקף

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאל
המקום	:	כפר כנא
תחום שפוט מוניציפלי	:	מ . מ . כפר כנא
גוש / חלקה	:	גוש 17398 חלקות 1,3,4,51 (חלק)
	:	גוש 17384 חלקות 51,52 (חלק)
שטח התכנית	:	3.38 דונם
מס' יח' דיור לתכנית	:	4 יח' דיור
יזום התכנית	:	אמארה רסמיה ת.ז. 058166968 כפר כנא ת.ד. 1217 טל: 06-6516957
בעל הקרקע	:	אמארה רסמיה ת.ז. 058166968 כפר כנא ת.ד. 1217 טל: 06-6516957 ואחרים
עורך התכנית	:	חסן מוחמד אדריכל ת.ד. 384 נצרת 16103 טל: 06-6412624 פלאפון: 050-325772

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 10725 המהווה שינוי
לתוכניות מס' ג/ 5942 ו ג/ 8588 שבתוקף

- 1- שם וחלות :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 10725 .
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול לפי התשריט המצורף .
2. מקום התכנית: כפר כנא
גוש 17398 חלקות 1,3,4,51 (חלק)
גוש 17384 חלקות 51,52 (חלק)
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :-
א- 7 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 29 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית
- 4- יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שנוי לתוכניות מתאר מס'
ג/ 5942 ו ג/ 8588 שבתוקף
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 3.38 דונם .
- 6- מטרת התכנית :- שינוי יעוד מאיזור חקלאי למגורים "א", דרך גישה וש.צ.פ
- 7- יזום התכנית : אמארה רסמיה ת.ז 058166968 כפר כנא טל: 06-6516957
- 8- בעל הקרקע: אמארה רסמיה ת.ז 058166968 כפר כנא טל: 06-6516957
ואחרים .
- 9- עורך התכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 38379 ת.ד 384 , נצרת .
טל: 06-6412624 פלאפון :- 050-325772
- 10- ציונים בתשריט:
א- גבול תכנית קיימת:- קו כחול מקוטע .
ב- גבול תכנית מוצעת : קו כחול .
ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
ד- דרך קיימת : צבע חום .
ה- דרך גישה : אדום ירוק לסרוגין .
ו- אזור חקלאי:- צבע ירוק באלכסון .
ז- ש . צ . פ : צבע ירוק .
ח- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
ט- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
י- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .
כ- מס חלקה רשומה : מס בצבע ירוק .
ל- גבו גוש רשום : קו עם משולשים בצבע שחור .
מ- גבול חלקה : קו ירוק .

11- תכליות:-

שטח ציבורי פתוח מותר להקים :-

- א- כיכרות , גנים ציבוריים ונטיעות .
- ב- מתקני משחקים לילדים .
- ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים .

באזור מגורים "א" מותר להקים :-

- 1- בתי מגורים .
- 2- מועדונים חברתיים ופרטיים , גני ילדים , פעוטונים , חניה פרטית משרדים של בעלי מקצועות חופשיים , חנויות מזון וקיוסקים , מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים :-
 - א- לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים .
 - ב- יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים .
 - ג- הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 5 מ' , למעט משרדים ומרפאות , שהקמתם תותר גם בקומה "א" .

דרך גישה :

תותר בדרך גישה תנועת כלי רכב לצורך גישה למגרש ודוחבה לא יקטן מ 6 מ' . ותותר בה גם כן העברת קוי תשתית כגון מים וביוב....

12- טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב- ד'	אחוזים	שטח ב- ד'	
66.9%	2.26	52.10%	1.760	אזור מגורים "א"
10.00%	0.340	10.00%	0.340	דרך קיימת
7.10%	0.240			ש . צ . פ
		37.9%	1.28	אזור חקלאי
16.00%	0.540			דרך גישה
100.0%	3.380	100.0%	3.380	סה"כ

13- טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי *						קוי בניה		גודל מגרש מינ' במ"ר	ש.ס. תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שסחי שרות בכל קומה	שמוש עיקרי בכל קומה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
%168	%42	%6	%36	**	%168	0 3 מ' או 0 3 בהסכ' השכן באשור הועדה המקומית	3 מ' או לפי תשריט	400 מ"ר או כפי שקיים	מגורים "א"

						צפיפות נטו		גובה בנין מקסימלי *	
						מס' יחיד לדונס	מס' יחיד במגרש	מסר	מספר קומות
						10	4	12 מ' + 2.5 עליית גג או 14.5 מ' עס גג רעפים	4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים

* גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית .

** הועדה המקומית רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה בתנאי שאחוזי הבניה מתחת למפלס הכניסה ומעל למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוזי בניה (168%) .

14- יעוד : לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן אלא לתכלית שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו .

15- הפקעות לצורכי ציבור : השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. וירשם ע"ש הרשות המקומית .

16- השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק .

17- שטחי עתיקות : לא יינתן היתר בניה או שימוש כל שהוא בקרקע בשטח התכנית אלא לאחר אישור רשות העתיקות .

18- אספקת מים : אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים או לחבר בית לרשת בלי תעודת היתר מאת הרשות המוסמכת לזה . אספקת המים תהיה מרשת מ . מ . כפר כנא .

19- חשמל : א- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קוי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל , לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
א- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .
ב- עמודים שימצאו בתחום הכביש תיזרש העתקתם לקו רחוב חדש וזאת על חשבון יוזמי ו / או מבצעי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל .

20- תקשורת : מערכת התקשורת תותקן לפי הוראות חברת בזק .

21- תאורה : יותקנו בתחום תכנית זו מערכות תאורה על חשבון היזם , בהתאם להוראות משרד התחבורה והמותראות לעיצוב אדריכלי .

22- חניה : יוקצה שטח לחניה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, או התקנות התקיפות ביום אישור תכנית זו.

23- אשפה : יובטח בכל מגרש מקום לפחי האשפה ותוכן תכנית פינוי אשפה ע"י היזם לסוגיה השונים כולל פירוט כלי האצירה, שיטת האיסוף, מקום ושטח האיסוף, הכל בתיאום עם מהנדס המועצה או הועדה המקומית.

24- ביוב: כל היתר לבניה או לשימוש בבנין או בחלק ממנו ינתן לאחר הבטחת חיבורו לרשת ביוב מרכזית. באישור משרד בריאות ומשרד איכות הסביבה.

25- ניקוז: למתן היתר בניה יש לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי הקרקע המתאימים, או הכל על פי שיקולי דעת מהנדס הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול. ובאישור רשות הניקוז.


26- פיצויים : כל פיצוי שידרש כתוצאה ממימוש תכנית זו ע"פ סעיף 197 לחוק או אחר ישולם ע"י היזם בלבד.

27- מיגון : בכל בקשה להיתר בניה יתוכננו אמצעי מיגון מתאימים ומאושרים ע"י הג"א.

28- תאריך: 25.8.81

29- חתימות:

עורך התכנית



בעל הקרקע

אמאכה כסאיה

ابراهيم خليل

יזם התכנית

אמאכה כסאיה