

7.98

6

2-3366

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -
מבוא העמקים
"כפר כנא"

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

תוכנית מס' ג / 9118 המהווה
שינוי לתוכנית מתאר מס'
ג / 5942 שבתוקף ובהתאם
למתאר ג / 8588 שבהליכי הפקדה

שינוי יעוד מאיזור חקלאי
למגורים "א", שטח למבני ציבור
ודרכים

משרד הפנים מינהל הצפון
מס' התכנון 485/1985

תוכנית מס' 9118

10.6.98

rl

תוכנית מס' 9118

4674

1.9.98

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/9118 המהווה שינוי
לתוכנית מתאר מס' ג/5942 שבתוקף
ובהתאם למתאר ג/8588 שבהליכי הפקדה

	:	מחוז
הצפון		
	:	נפה
יזרעאל		
	:	המקום
כפר כנא		
	:	תחום שפוטס מוניציפלי
מ . מ . כפר כנא		
	:	גוש / חלקה
גוש 17398 חלקות 3,8,12,13,51 (חלק)		
	:	שטח התכנית
21.87 דונם		
	:	יזום התכנית
מ . מ . כפר כנא		
	:	בעל הקרקע
מ . מ . כפר כנא, פרטיים ו מ.מ.י אמארה איאד ת.ז 23225337 כפר כנא		
	:	עורך התכנית
חסן מוחמד אדריכל ת.ז 384 נצרת 16103 טל: 06-6412624 פלאפון: 050-325772		

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 9118 המהווה שינוי
לתוכנית מתאר מס' ג/ 5942 שבתוקף
ובהתאם למתאר ג/ 8588 שבהליכי הפקדה

- 1- שם וחלות :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/9118 לשינוי יעוד מאיזור חקלאי למגורים "א", שטח למבני ציבור ודרכים.
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול לפי התשריט המצורף .
2. מקום התכנית: כפר כנא
גוש 17398 חלקות 3,8,12,13,51 (חלק)
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :-
א- 7 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 29 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית
- 4- יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מתאר מס' ג/ 5942 שבתוקף ובהתאם למתאר ג/ 8588 שבהליכי הפקדה
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 21.87 דונם .
- 6- מטרת התכנית :- שינוי יעוד מאיזור חקלאי למגורים "א", שטח למבני ציבור ודרכים .
- 7- יוזם התכנית : מ . מ . כפר כנא .
- 8- בעל הקרקע: מ . מ . כפר כנא , פרטיים ומ . מ . י .
אמארה איאד ת.ז 23225337 כפר כנא .
- 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 מוצעת : צבע אדום .
ו- אזור חקלאי:- צבע ירוק באלכסון .
ז- שטח למבני ציבור :- חום מותחם בחום כהה .
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 .

11- תכליות:-

דרכים:-

הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב ובני אדם .
 שטח הדרכים ירשם ע"ש המועצה המקומית תוך התקופה אשר
 לא תעלה על שלוש שנים לאחר אישור התכנית .
 קו הבניה מהדרך יהיה לפי הרשום ברוזיטה של הדרך עצמה .
 לא יבנה בניין בחלקה כל שהוא בשטח התכנית אלא אם יובטח
 חיבורו לרשת הדרכים . דרכי הגישה יהיו ברוחב 6 מ' לפחות .

באזור מגורים "א" מותר להקים :-

- א- בתי מגורים .
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ה- חניות פרטיות ומשותפות להחנית רכב .
- ו- חנויות מזון וקיוסקים .
- ז- מספרות ומכוני יופי .

שטח למבני ציבור :

מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המועצה המקומית או גוף
 ממשלתי אחר כגון:- מקומות לפולתן דתי , מוסדות חינוך ותרבות ,
 מגרשי משחקים , מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות , גני ילדים
 תחנות עזרה ראשונה , משרדים ומוסדות ציבור .

12- טבלת שטחים :-

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים
אזור מגורים "א"	5.36	16.8%	13.81	63.2%
דרך קיימת	2.77	12.6%	2.77	12.60%
דרך מוצעת			1.83	8.40%
אזור חקלאי	13.74	62.8%		
שטח למבני ציבור			3.46	15.80%
סה"כ	21.87	100.0%	21.87	100.0%

13- טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	שם תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות בכל הקומות	שמוש עיקרי בכל קומה	חתחת מפלט כניסה	מעל מפלט כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
%168	%42	%6	%36	%42 לכל היתר	%168 לכל היתר	3.0 מ' או 0 בהסכ' השכן באשור הועדה המקומית	3 מ' או לפי תשריט	400 מ"ר או כפי שקיים	מגורים "א"
%200	%50	%15	%35	%50	%150	3 מ'	4 או לפי תשריט, הגדול ההם	כפי שמסומן בתשריט לפי תכנית בינוי	שטח למבני ציבור

	צפיפות נמו		גובה בנין מקסימלי	
	מס' יחיד לדונם	מס' יחיד במגרש	מסר	מספר קומות
	10	4	12 מ' + 2.5 מ' עלית נג' או 14.5 מ' כולל רעפים	4 ק' או 3 ק' מעל ק' עמודים
	18 מ'	4 ק'

* גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית .

14- יעוד : לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן אלא לחלות 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 .

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 תידרש 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 והמותרות 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 האציר, 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.

25- ניקוז: למתן היתר בניה יש לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפוטי 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 מזהמים ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול

26- חלוקה : תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית חלוקה לקרקע בהסכמת כל הבעלים ובאישור הועדה המקומית.

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

28 - תאריך : 2.7.98

29- חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

חסן מוחמד
מס' 38379

56

עאנוני
מס' 38379
2/7/98