

5

3371-2

משרד הפנים מהוז הצפון
הקט. תוכנון ורדניה תשכ"ה - 1965

9944 / מס' ז' / תוכנית תכנית מס' ז'
תוכנית תכנית לתכנון לבניה תחלופה
מס' 20398
92

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -
מבוא העמקים
"כפר כנא"

הודעה על אישור תכנית נ"ע' 9944/6
מס' 4656
מס' 21698
מס' 4232

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

תוכנית מס' ג' / 9944 המהווה
שינוי לתוכנית מתאר מס'
ג' / 5942 שבתוקף ובהתאם
למתאר ג' / 8588 שבהליכי
הפקדה

שינוי יעוד מאיזור מלאכה ותעשייה
זעירה למגורים ומסחרי מעורב,
שינוי בתווי דרך

בתקופת 1988

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 9944 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 17393 חלקה 39
מטרת התכנית	:	שינוי יעוד מאיזור מלאכה ותעשייה זעירה למגורים ומסחרי מעורב , שינוי בתווי דרך .
שטח התכנית	:	0.605 דונם
יזום התכנית	:	טאהא ג'מאל כפר כנא 16930 ת.ז 5575499
בעל הקרקע	:	טאהא נזים כפר כנא 16930 ת.ז 2061972
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/ 9944 המהווה שינוי
לתוכנית מתאר מס' ג/ 5942 שבתוקף
ובהתאם למתאר ג/ 8588 שבהליכי הפקדה

- 1- שם וחלות :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 9944 .
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול לפי התשריט המצורף .
2. מקום התכנית: כפר כנא
גוש 17393 חלקה 39 .
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :-
א- 7 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 28 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית .
- 4- יתם לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מתאר מס' ג/ 5942
שבתוקף , ובהתאם למתאר ג/ 8588 שבהליכי הפקדה
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 0.605 דונם .
- 6- מטרת התכנית :- א- שינוי יעוד מאיזור מלאכה ותעשייה זעירה למגורים
ומסחרי מעורב .
ב- שינוי בתוואי דרך .
- 7- יוזם התכנית : טאהא ג'מאל ת.ז 5575499 כפר כנא 16930 .
- 8- בעל הקרקע: טאהא נזים ת.ז 2061972 כפר כנא 16930 .
- 9- עורך התכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 38379 ת.ז 384 , נצרת .
טל: 06-6412624 פלאפון:- 050-325772 .
- 10- ציונים בתשריט: א- גבול תכנית : קו כחול .
ב- דרך קיימת : צבע חום .
ג- אזור מלאכה ותעשייה זעירה:- ורוד מותחם בקו סגול .
ד- מגורים ומסחרי מעורב:- כתום אפור לסרוגין .
ה- ביטול דרך :- קווים אלכסוניים בצבע אדום .
ו- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
ז- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
ח- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .

11- תכליות:-

זרכים:-

הזרכים ישמשו לתנועת כלי רכב ובני אדם .
שטח הזרכים 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 שהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח
חבורו לדשת הזרכים .

מגורים ומסחרי מעורב:- באיזור זה תותר הקמת:-

- א- חנויות ובתי מלאכה לא רועשים ובלתי מזיקים על דעת
הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה .
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג- משרדים .
- ד- בתי- קפה ומסעדות .
- ה- בתי - קולנוע .
- ו- מלאכה זעירה שלדעת הועדה אינה גורמת מיטרד לאזור , כגון :-
חייטות , נגרות , מרפידה , מסגרות , מתפרה , מאפיה וכיו"ב .
- ז- בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות .

12- טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב- ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
11.90%	0.072	24.80%	0.150	דרך קיימת
		75.20%	0.455	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
88.10%	0.533			אזור מסחרי מעורב
100.0%	0.605	100.0%	0.605	סה"כ

13- טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	ש.ס. תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שדות בכל קומה	שמוש עיקרי בכל קומה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
240%	60%	10%	50%	60% לכל היתר	240 לכל היתר	2.0 מ' או 0.5 בצד אחד ללא פתחים לאחר קבלת תגובת השכן *	3 מ' או לפי תשרים הגדול מהם	250 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ 150 מ.	מגורים ומסחרי מעורב

						צפיפות נסו		גובה בנין ** מקסימלי	
						מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד במגרש	מטר	מספר קומות
						12	3	12 מ' + 2.5 עליית קומה מסחרית בנוסף עס גג רעפים	3 קומות מגורים מעל קומה מסחרית בנוסף עס גג רעפים תותר קומת חניה תת קרקעית

* הליך קבלת תגובת השכנים הגובלים כדלקמן:- המבקש יפנה במכתב רשום בצרוף עותק מהתכנית לשכנים שעל גבולם מבוקשת בניה בקו אפס ויבקש שהתגובה תשלח לוועדה המקומית תוך 21 יום . לאחר קבלת התגובה , תשקול הוועדה אם לקבלה או לדחותה . חוסר תגובה יתפרש כהסכמה .

** 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- בנינים קיימים:- תותר הבניה מעל הבנינים הקיימים באותם קוי בנין בתנאי שהבנינים קיימים לפי היתר ואינם קיימים בתוואי דרכים , או כל שטח ציבורי אחר .

16- הפקעות לצורכי ציבור : השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הודעה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .

17- השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק .

18- שטחי עתיקות : לא יינתן היתר בניה או שמוש כל שהוא בקרקע בשטח התכנית אלא לאחר אשור אגף העתיקות .

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

20- חשמל : א-1 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-2 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 .

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

22- תאורה : תותקן בתחום תכנית זו מערכת תאורה על חשבון היזם , בהתאם להוראות משרד התחבורה והמותרות לעיצוב אדריכלי .

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

24- 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.

25- ביוב: כל היתר לבניה או לשמוש בבנין או בחלק ממנו ינתן לאחר הבטחת חיבורו לרשת ביוב מרכזית.

26- 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 מזהמים ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול.

27- תאריך: 27.4.98

28- חתימות:

עורך התכנית

ח'סן מוחמד
מס' ר. 38379

בעל הקרקע

נ. ח'סן

יזם התכנית

ג' ע' ע' ע'