

270
4.02

2-4532

מרחב תכנון מקומי מחוזי - מחוז הצפון

**תכנית מפורטת מס' ג/ 11665 - אוזר תקלאי מיוחד
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6540 בתוקף
הנשענת על דרך תקלאית על פי תכנית ג/ 11281**

תחום שיפוט מוניציפלי

חסר מעמד מוניציפלי

המקום

במרחק של 1200 מ' מצומת בית רימון

גוש 17400

חלקה 1 וחלק מחלקה 32

שטח התכנית

9,428 דונם

בעל הקרקע

יוסף ראסם אחמד יוסף אמארה

ת.ז. 5581180

כפר כנא, מיקוד 16930

טל': 04-6412864

ואחרים

יזום התכנית

יוסף ראסם אחמד יוסף אמארה

ת.ז. 5581180

כפר כנא, מיקוד 16930

טל': 04-6412864

עורך התכנית

אדריכל מרעי מקדאד

מס' רשום 63595

ת.ד. 441, משהד, מיקוד 16967

טל': 04-6411855, נייד: 050-458267

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 11665
הועדה המחוקקת לתכנון ובניה החליטה
ביום 5.11.01 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוקקת

הודעה על אישור תכנית מס. 11665
פורסמה בליקוט המדינות מס. 5099
מיום 4.8.02

1.1 שם התכנית והחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 11665 אזור חקלאי מיוחד המהווה שינוי לתכנית ה/ 6540 בתוקף, ותחול על שטח התכנית המותחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מטרת התכנית

1. קביעת הוראות בניה ואחוזי בניה לאזור חקלאי מיוחד
2. תוספת בית צמיחה ומבנה למכירת תוצרת חקלאית ודברי גינה בלבד.

1.3 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו אזור חקלאי מיוחד הנשענת על דרך חקלאית לפי תכנית ג/ 11281 המהווה שינוי לתכנית ג/ 6540 בתוקף.
עם אישור תכנית זו, הוראותיה של תכנית זו יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בתכנית.

1.4 מטמכי התכנית

תכנית זו כוללת 5 עמודים ותשריט מצורף בקנ"מ 1:1250, 1:10000 - מחייבים.
תכנית הסדרי תנועה וחניה כולל מקומות חניה - מחייבת.
תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 - מחייבת.

1.5 סימני התשריט

פירוש הסימון	הסימון בתשריט
1. גבול התכנית	קו כחול רצוף
2. אזור חקלאי	פסים אלכסוניים לבן וירוק
3. שטח חקלאי מיוחד	פסים אלכסוניים ירוק ואפור
4. דרך קיימת	חום
5. מספר דרך	ספרה ברבע עליון של העגול
6. קו בנין מינימלי (קדמי) מצד הדרך	ספרה ברבעים הצדדיים של העגול
7. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העגול
8. קו מתח גבוה	קו מקוטע עם נקודות
9. דרך חקלאית	אדום עם קווים אלכסוניים בשחור
10. להריסה	צהוב

1.6 רשימת תכליות

אזור חקלאי מיוחד
אזור חקלאי שיותר בו בית צמחיה ומכירת תוצרת חקלאית ודברי גינה בלבד
1.7 דרכים

ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

2. תשתיות

2.1 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה הבטח ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

2.2 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסכמים לכך.

2.3 מים

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

3. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

3.1 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'.
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.

3.2 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 100 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5. היטל השבחה

היטל ההשבחה יוטל כחוק.

6. חניה

לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה בתוך המגרש על פי תקנות התכנית והבניה "מקומות חניה" תשמ"ג - 1983.

7. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור לפי הסעיפים 188, 189, 190, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו וירשמו ע"ש המדינה.

טבלת שטחים

יעוד השטח	מצב קיים במ"ר	מצב מצוע במ"ר	שטח ב - %
אזור דרך מארשרת	1122.00	1122.00	1.90%
אזור דרך חקלאית מארשרת	213.00	213.00	2.26%
אזור חקלאי	8093.00	--	
אזור חקלאי מיוחד	--	8093	85.84%
סה"כ	9428.00	9428.00	100%

טבלת שטחים לאזור חקלאי מיוחד

שטח ב - %	שטח קיים במ"ר	יעד המבנה
3.94%	370.00	בית צמיחה קיים
1.9%	180.00	מבנה למכירת תוצרת חקלאי
2.33%	220.00	מבנה חקלאי מוצע
8.17%	770.00	סה"כ

8. טבלת זכויות ומגבלות בניה

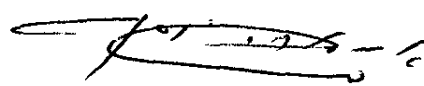
קווי בניה			גובה בין מקסימלי	% בניה מקסימלי					גודל מגרש מינימלי בדונם	שם האזור (שימושים עקריים)
צדדי	אזרחי	קדמי		סה"כ	מתחת מפלס כביסה	מעל מפלס כביסה	שטח שרות	שטח עיקרי		
3 מ'	3 מ'	30 מ' מצד הדרך	6 מ'	10%	—	10%	3%	7%	8.00	אזור חקלאי מיוחד



בעל הקרקע:

מר יעקב
ארכיטקט ומתכנן ערים
מ.ר. 83595
משוחרר 50 : 06-516624

עורך התכנית



ירום התכנית