

20.7.08

מרחב תכנון מקומי מחוזי - מחוז הצפון

תכנית מפורטת מס. ג/16282 - אזור הקלאי מיוחד-1  
המהווה שינוי לתוכנית מס. ג/11665 בתוקף  
הבשענת על דרך הקלאית על פי תכנית ג/11281

תחום שיפוט מוניציפאלי

חסר מעמד מוניציפאלי

בעל הקרקע

יוסף ראסם אחמד יוסף אמרה  
ת.ז. 5581180  
כפר כנא, מקוד 16930  
טל': 04-6412864  
ואחרים

יום התוכנית

יוסף ראסם אחמד יוסף אמרה  
ת.ז. 5581180  
כפר כנא, מקוד 16930  
טל': 04-6412864

עורך התוכנית

מהנדס אורחי דחלה עאדל  
מס' רשום 88106  
ת.ד. 321, טורעאן, מקוד 16950  
טל': 04-6412926, נייד 0545421443

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16282  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 20.7.08 לאשר את התכנית  
הוציא גזר  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 16282  
מורסמה כילקוטו הפרסומים מס' 581  
מיום 22.5.08

1. כללי

1.1 שם התוכנית והחלות

תכנית זו תקרא מפורטת מס' ג' 16282 אזור חקלאי מיוחד-1  
המהווה שינוי לתכנית מספר ג/11665 בתוקף  
הנשענת על דרך חקלאית על פי תכנית ג/11281

1.2 מטרת התכנית

1. קביעת הוראות בניה ואזורי בניה לאזור חקלאי מיוחד-1.
2. תוספת אחוזי בנייה לשטח שירות – חנייה לרכב חקלאי, ואחסנת תוצרת חקלאית מתחת למבנה מאושר.

1.3 יחס לתכנית אחרות

תכנית זו אזור חקלאי מיוחד-1 הנשענת על דרך חקלאית לפי תכנית ג/11281 המהווה שינוי לתוכנית ג/11665 בתוקף.  
עם אישור תכנית זו, הוראותיה של תכנית זו יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בתכנית.

1.4 מסמכי התוכנית

- תכנית זו כוללת 5 עמודים ותשריט מצורף בקנ"מ 1:1000, 1:10000 מחייבים.  
תכנית הסדרי תנועה וחניה כולל מקומות חניה – מחייב.  
תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 – מחייבת.  
חתכים אופייני של בית הצמחייה לרבות קומות אחסנה בקנ"מ 1:100.

המקום

במרחב של 1200 מ' מצומת בית רימון  
גוש 17400  
חלקה 1 וחלקה 32

שטח התוכנית

9,354 דונם

## 1.5 סימני התשריט

פירושי 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. שטח חקלאי מיוחד-1	פסים אלכסוניים ירוק כהה ואפור
5. דרך קיימת	חום
6. מספר דרך	ספרה ברבע עליון של העגול
7. קו בנין מינימאלי (קדמי) מצד הדרך	ספרה ברבעים הצדדיים של העגול
8. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העגול
9. קו מתח גבוה	קו מקוטע עם נקודות
10. דרך חקלאית	אדום עם קווים אלכסוניים בשחור
11. להריסה	צהוב

## 1.6 רשימת תכליות

**אזור חקלאי מיוחד-1**  
אזור חקלאי מיוחד-1 שיותר בו בית צמחיה ומכירה תוצרת חקלאית ודברי גינה, אחסנת תוצרת חקלאית, חנייה לרכבים לציד חקלאי.

**אזור חקלאי מיוחד**  
אזור חקלאי שיותר בו בית צמחיה ומכירת תוצרת חקלאית ודברי גינה ונוי בלבד. בשטח שבתחום קו הבניין 50 מ' מציר הדרך אסורה הבנייה.

### 1.7 דרכים

ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. הכניסה לאתר תהיה באמצעות דרך חקלאית עפ"י התוכנית המאושרת ג/11281. תיאסר כל נגישות ישירה למתחם מדרך ראשית מס' 77.

## 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 המוסמכים לכך.

### 2.3 מים

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

### טבלת שטחים

שטח ב - %	מצב מוצע במ"ר	מצב קיים במ"ר	יעוד השטח
11.99%	1122.00	1122.00	אזור דרך מאוישרת
2.28%	213.00	213.00	אזור דרך חקלאית מאוישרת
9.56%	894	8019	אזור חקלאי מיוחד
42.97%	4019	--	אזור חקלאי רגיל
33.20%	3106	--	אזור חקלאי מיוחד-1
100%	9354	9354	סה"כ

### טבלת שטחים לאזור חקלאי מיוחד-1

שטח קיים במ"ר	יעוד המבנה
400.49	בית צמיחה קיים
196.02	מבנה למכירת תוצרת חקלאי
115.96	תצוגה
199.13	מבנה שרות
78.70	מבנה עזר(משרד)
713.56	קומה תת קרקעית לאחסנה וחנייה רכבים חקלאיים
1703.86	סה"כ

### 3. איטור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

ברשת מתחת נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתחת נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אבירים	1.5 מ'
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 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 המינימאליים 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 ובקרבות כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3.3 המרחקים האנכים והמינימאליים 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 יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפזי האשפה במגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאדר התייבורת היזב לכינוי כסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאחר מוסדר.

### 5. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

### 6. חנייה

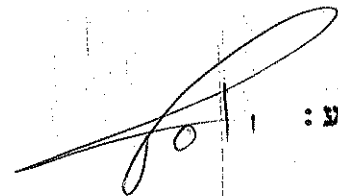
לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חנייה בתוך המגרש על פי תקנות התכנית והבנייה "מקומות חנייה" תשמ"ג - 1983.


### 7. המקעות

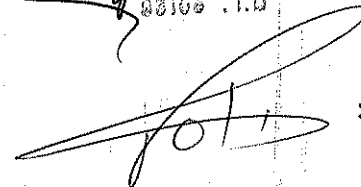
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור לפי הסעיפים 188, 189, 190, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ויורשמו ע"ש המדינה.

8. טבלת זכויות ומגבלות מבנה

קווי בניה			גובה בנין מקסימאלי	בניה מקסימאלי (מ"ר)					גודל מגרש מינימאלי בדונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
צדדי (מ"א)	אחורי (מ"א)	קדמי (מ"א)		סה"כ (מ"ר)	מתחת מפלס כניסה (מ"ר)	מעל מפלס כניסה (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)		
3 מ'	3 מ'	30 מ' מצד הדרך	6 מ'	1703.86	713.56	990.30	991.39	712.47	3106	שטח אחוז חקלאי מיוחד-1

 בעל הקרקע :

 עורך התכנית : ד"ר חגית עאדל  
מהנדסת אדריכלות  
מ.ר. 88106

 יוזם התכנית :