

2

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
מרחב תכנון מקומי משגב
מחוז: צפון
נפה: עכו
מקום: כאוכב

תכנית מס' ג/9779 כאוכב (דרום מערב)
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6270 שבתוקף, לתכנית מס' ג/6765
שבתוקף, לתכנית מס' ג/7858 שמופקדת.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 9779/ג
ההמחוזית לתכנון ובנייה החליטה
כיום לאשר את התכנית.
מיו"ר המועצה המחוזית

הוראות התכנית

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עילית
טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521
ואחרים.

אישור תכנית מס. 9779/ג
פירטמה בילקוט הפרסומים מס. 5008
מיום 2-7-01

חם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עילית
טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521
באמצעות

ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ

מגיש התכנית: ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ
אוסישקין 100, תל אביב 62031
טל. 03-5442076 פקס. 03-5443219

המתכנן: דסמונד קפלן - אדריכל
יודפת, ד.נ. משגב 20180
טל. 04-9800007 טל/פקס. 04-9800554

תאריך עדכון: 06/03/2001

מרחב תכנון מקומי: משגב

מחוז: הצפון

נפה: עכו

מקום: כאוכב אבו אל-היג'א

גושים וחלקות:

גוש	17688	17693	17695
חלקות שלמות	9	-----	21, 26, 27, 29
חלקי חלקות	1, 6, 7, 8,10	2, 12	2, 3, 4, 5, 20, 25, 28, 30, 31, 33

שטח התכנית: 187.50 ד' (מדוד גרפית)

מס' יחידות דיור: 361 (קיבולת)

קנה מידה: 1:1250

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עילית
טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521
ואחרים.

יום התכנית: מינהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עילית
טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521

באמצעות

ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ

מגיש התכנית: ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ
אוסישקין 100, תל אביב 62031
טל. 03-5442076 פקס. 03-5443219

המתכנן: דסמונד קפלן - אדריכל
יודפת, ד.נ. משגב 20180
טל. 04-9800007 טל/פקס. 04-9800554

תאריך עדכון: 06/03/2001

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מס' ג/9779 כאוכב (דרום מערב) המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6270 שבתוקף, לתכנית מס' ג/6765 שבתוקף, ולתכנית מס' ג/7858 שמופקדת.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

3. מסמכי התכנית: הוראות התכנית (12 עמודים), תשריט בק"מ 1:1250 וגליון (מס' 6) מפת רקע: "גבולות: תכנית ג/9779, גושים וחלקות" - מסמכים מחייבים. גליון (מס' 5) חתכים מדגמים - מסמך מנחה. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/6270 שבתוקף, תכנית מתאר מס' ג/6765 שבתוקף, לתכנית מתאר מס' ג/7858 שמופקדת. בכל מקרה של סתיבה בין הוראות תכנית זו ולהוראות תכניות קודמות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

5. מטרות התכנית:
 5.1 ליעד שטחים למגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
 5.2 לתכנן תשתית לפיתוח התיירות הכפרית בשטח התכנית.
 5.3 לתכנן חלוקה למגרשים.

6. פירוט מונחים: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, להלן החוק, ותקנות התכנון והבנייה (בקשר להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל.

7. ציונים בתשריט וטבלת שטחים:

7.1 תכנית מוצעת:

סימון	יעוד	שטח(ד')*	%משטח התכנית
שטח צבוע כתום	מגורים א'	69.70	37.17
שטח צבוע בחום תחום חום כהה	שטח לבניני ציבור	11.78	6.28
שטח צבוע בפסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי	18.32	9.77
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח	44.83	23.91
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת	13.14	7.01
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	28.50	15.20
שטח צבוע אלכסוניים בירוק ואדום לסירוגין	דרך משולבת להולכי רגל/רכבים	1.23	0.66
סה"כ		187.50	100.00%

* מדידה גרפית

7.2 סימנים נוספים:

- קו כחול עבה רצוף
- קו כחול מרוסק
- מספר צמוד לקו כחול מרוסק
- מספר ברבע העליון של עיגול
- מספר אדום ברבע צדדי של עיגול
- מספר אדום ברבע התחתון של עיגול
- קו שחור עם משולשים שחורים
- מספר בן חמש ספרות
- קווים אלכסוניים בצבע אדום
- קו ירוק מרוסק
- מספר בעיגול מרוסק בצבע שחור
- קו שחור
- מספר בעיגול שחור
- קו אדום מרוסק
- קו אדום מרוסק ארוך/קצר/ארוך
- קו אדום מרוסק ארוך/קצר/קצר/ארוך
- קו שחור מרוסק מקביל לקו חשמל
- קו שחור מרוסק תוחם מבנה בצבע צהוב
- גבול התכנית
- גבול תכנית קיימת
- מספר תכנית קיימת
- מספר דרך
- קו בניין
- רוחב דרך
- גבול גוש
- מספר גוש
- דרך מאושרת לביטול
- גבול חלקה קיימת
- מספר חלקה קיימת
- גבול מגרש מוצע
- מספר מגרש מוצע
- קו בניין
- קו חשמל מתח גבוה קיים
- קו חשמל מתח עליון קיים
- תחום רצועה אסורה לפיתוח
- מבנה להריסה

7.3 תכנית קיימת:

סימון	יעוד	שטח(ד')*	%משטח התכנית
שטח צבוע כתום	מגורים א'	68.25	36.40
שטח צבוע בחום תחום חום כהה	שטח לבניני ציבור	1.84	0.98
שטח צבוע אלכסוניים בכתום וחום כהה לסרוגין	מרכז אזרחי	4.05	2.16
שטח צבוע בפסים ירוקים	שטח חקלאי	93.53	49.88
שיבוץ אלכסוני בקווים ירוקים	שטח שמורת נוף לפי תמ"א 8	0.56	0.30
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת	19.22	10.25
שטח צבוע אלכסוניים בירוק וחום לסרוגין	דרך להולכי רגל קיימת או מאושרת	0.05	0.03
סה"כ		187.50	100.00%

* מדידה גרפית

8. שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בנייה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

9. רשימת תכליות:

9.1 אזור מגורים א':

9.1.1 כללי:

אזור מגורים עם אוריינטציה תיירותית וכולל השימושים כדלקמן:

- בתי מגורים.
- מבני עמך ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום וחדרי טרנספורמציה. סה"כ שטח בניה של מבני עמך לא יעלה על 20% מסה"כ שטח הבניה המותר במגרש ויחושב כחלק משטח הבניה המותר ולא כתוספת שטח בניה מותר.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 12.8) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש ולאחר הפעלת סעיף 149 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בדבר פרסום, יותרו:

- פנטונים ומגרשי משחקים פרטיים (בקומת קרקע בלבד).
 - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
 - חנויות מזון (מכולת), קיוסקים, צלמניות, בתי קפה ביתיים, גלריות וחנויות מזכרות (בקומת קרקע בלבד).
 - חדרי אירוח.
 - מספרות ומכוני יופי (בקומת קרקע בלבד).
- שטח הבניה לשימושים אלה יחושב כחלק מסה"כ שטח הבניה המותר במגרש ולא כתוספת שטח בניה מותר.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטריד אחת לשנייה.

9.1.2 שימושים אחרים:

לאחר הפעלת סעיף 149 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בדבר פרסום, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בקומת קרקע בלבד שימושים מסוג סדנאות לאומנות, קדרות ועבודות יד שאינם מהווים הפרעה לסביבה. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 12.8) ובתנאי שהשימוש אינו מנצל יותר מ-25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש.

9.2 שטח לבניני ציבור:

השטח מיועד להקמת בניני ציבור ומתקנים ציבוריים כגון:

- מבני דת.
- מוסדות חינוך, תרבות וספורט.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- מבני בריאות ורווחה כגון: מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- משרדים של הרשות המקומית.

מתן היתר בניה מותנה בקיומה של תכנית בינוי, לכל שטח המגרש, מאושרת ע"י הועדה המקומית.

9.3 שטח חקלאי:

השטח מיועד למרעה, לנטיעות או ליעור. אסורת בניה מכל סוג בשטח זה.

9.4 שטח ציבורי פתוח:

שטח מיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט. תותר בניית מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה ומתקני צל. כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאזרת ע"י הועדה המקומית.

9.5 שטח לדרכים ותחנות:

ישמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.

10. הוראות ארכיטקטוניות:

10.1 גובה בניה:

הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית באותו מקום.

יותר הקמת ארובות, אנטנות, סוכות גפן, פרגולות ללא כירוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. קולטים ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המקסימלי המותר וישולבו בעיצוב המבנה.

10.2 חומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ושימוש בפת, אסבסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה.

10.3 חזות בניינים ופיתוח המגרש:

בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול שפכי עפר, ניקח מי גשם, פתרון לחניה, מיקום חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני זלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.

על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד ולתאם את הפינוי עם רשות סביבתית מוסמכת.

10.4 גגות

למבנים חד-קומתיים תותר בניית גגות רעפים. למבנים עם יותר מקומה אחת תותר בניית גגות רעפים רק בתנאי שטח גגות הרעפים לא יעלה על 50% משטח כלל הגגות של המבנה.

10.5 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

• על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה

המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של מבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

11. חלוקה ורישום:

11.1 חלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

תותר חלוקה משנה של מגרשים באישור הועדה המקומית (בהתאם לסעיפים 137 ו-138 לחוק התכנון והבניה). בקשה לחלוקת מגרש תכלול מפת חלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך. בנוסף תוגש תכנית שתכלול דרכי גישה ברוחב מינימלי של 3.0 מ' לכל חלקה משנה, פתרון לניקוח ולחיבורים של תשתיות כגון מים, ביוב, חשמל ותקשורת ואישור המועצה המקומית.

11.2 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום חאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

11.3 איחוד מגרשים:

יותר איחוד מגרשים סמוכים. הוצאת היתר בניה מותנה בקיומה של תכנית בינוי לכל השטח המאוחד מאושרת ע"י הועדה המקומית.

12. תנאים כלליים:

12.1 מקלטים:

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע על פי כל התקנים ובהנחיית הג"א.

12.2 עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

12.3 תקשורת:

צנרת לטלפונים ולתקשורת תהיה תת קרקעית.

12.4 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. **גבאי שורו**.

12.5 הידרנטים:

ברזים לכיבוי אש יתקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

12.6 ביוב:

כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב הכללית בתאום עם הרשות המקומית ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

12.7 פיתוח:

12.6.1 נוף:

כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, שאינו באזור מגורים א', ילווה ע"י אדריכל נוף.

12.6.2 עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדר בולדריס, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והמועצה המקומית.

12.6.3 קירות תומכים ומסלעות:

תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה כסלע יציבה מקבילים, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'.

12.6.4 שילוט:

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת. בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל חזית של כל מבנה ולא יהיו יותר מארבעה שלטים לכל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר. תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות.

12.6.5 ניקח:

פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקח האתר עם מערכת הניקח הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקח המגרש. על בעל המגרש לתאם את הניקח מהמגרשים או השטחים הגבוהים יותר דרך המגרש שלו ו/או אל המגרשים או השטחים הנמוכים יותר עם מהנדס המועצה המקומית. הבטחת ניקח השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקח.

12.8 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

12.9 חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. אסורה בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי 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:

מדרשת מתח נמוך	2.00 מ'
מדרשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מ'
מדרשת מתח גבוה עד 110 ק"ו	8.00 מ'
מקו מתח עליון 161 ק"ו	10.00 מ'

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.00 מ' מכבלים אלו אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידניים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל.
לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון 10.0 מ'

ד. חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מכבל חשמל תת-קרקעי 10.0 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך 5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון 10.0 מ'

ה. קו מתח גבוה קיים, החוצה שטחים מיועדים למגורים, יועתק לתחום הדרכים, לפני הוצאת היתר בניה.

ו. כל רשתות החשמל יהיו תת קרקעיות.

12.10 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ושאינם מקרקעי ישראל יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

12.11 היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

12.12 פינוי אשפה ופסולת:

פינוי אשפה ופסולת יעשה לפי הוראות הרשות הסביבתית המוסמכת לאתרים מאושרים בלבד.

12.13 נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעות, ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

12.14 זיקת הנאה - זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורות (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז ותיעול ולהבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים, חאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

12.15 היתרי בניה:

תנאי למתן היתר בניה הוא הוכחת בעלות בהתאם לחוק התכנון והבניה.

לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

קבלת היתרי בניה למבנה ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

13. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992:

מקסימלית	צפיפות	גובה בניה מקסימלי *****			שטח בניה מקסימלי						קווי בנין*			גודל מגרש מינימלי	האזור (שימוש עקרי)
		מ' מס' קומות	מ' מס' למגרש מינימלי (שיבולת)	סה"כ	סה"כ	כיסוי קרקע	שטח שטח עיקריים	מתחת למפלס הכניסה ****	מעל למפלס הכניסה ****	צדדי *** מ'	אחורי *** מ'	קדמי ** מ'			
361	2	10.0	3 + מרתף	80%	40%	20%	60%	0%	80%	3	3	3	400מ"ר	מגורים א'	
חלק מחלקה קיימת וכפוף לתכנית מס' 6270/ג ולתכנית מס' 6765/ג										3	3	3		מגורים א' מגרשים 195a, 201	
-	-	10.0	3 + מרתף	30%	30%	5%	25%	0%	30%	5	5	5	400מ"ר	בניני ציבור	
-	-	4.0	1	50מ"ר	50מ"ר	0	50מ"ר	0	50מ"ר	3	3	3	לפי טבלת גדלי מגרשים בתשריט	שטח ציבורי פתוח	
אסורה בניה														דרכים	
אסורה בניה														שטח תקלאי	

הערות:

יתרו הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים במרווחים (קו בנין 0.0 מ'). שטח בניי של מבני עזר במרווחים לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם (ראה גם סעיף 10.2) וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקו אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה. לגבי מבנים קיימים כחוק החורגים ביחס לקו בנין בתכנית זו אלא שנבנו לפני אישור תכנית זאת, תותר החריגה בקו הבנין בתנאי שהמבנה או חלק ממנו החורג נמצא בתחום מגרש מיועד לבניה ולא בתחום דרך או שביל. כל תוספות בניה יהיו בנסיגה לפי קווי הבנין של תכנית זאת. קווי בנין יהיו לפי הטבלה הנ"ל אלא עם צוין אחרת בתשריט התכנית. הצד הגובל בדרך. הצד הגובל בשטח ציבורי פתוח, מגרש אחר או גבול תכנית זו. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו. בשום מקרה לא תעלה גובה בנייה חדשה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית (ראה סעיף 10.1). ספירת קומות תהיה מגובה קרקע טבעית מקורית בכל חתך של המבנה במגרש. ניתן לבנות קומת מרתף לחניה ולמחסנים בלבד מתחת למבנה בתנאי שגובה הבנייה לא יעלה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ'. שטח המרתף יחושב כחלק משטח הבניה המותר בטבלת זכויות בניה הנ"ל. לגבי מבנים קיימים כחוק שנבנו יותר גבוהים לפני אישור תכנית זו, תותר החריגה בגובה המקסימלי. תוספות בניה יהיו לפי תכנית זו. מבני עזר שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גובה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית (ראה סעיף 10.1).

- * קווי בנין
- ** קדמי
- *** אחורי וצדדי
- **** מפלס הכניסה
- ***** גובה בניה

14. חתימות:

עורך התכנית:

מגיש התכנית:

יחס התכנית:

ד"ר אריק קובץ
אגף תכנון

תאריך: 30/03/01

תאריך:

תאריך:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שהן תהיה כהחלטת ועד

לשנות את תוכן התכנית.
התוכנית תהיה כפי שצוין בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובינוי.
התכנית תהיה כפי שצוין בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובינוי.
תאריך: 30/03/01

בעל הקרקע:

✓

התכנית תהיה כפי שצוין בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובינוי.
התכנית תהיה כפי שצוין בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובינוי.
התכנית תהיה כפי שצוין בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובינוי.

29.4.01

הוועדה המקומית לתכנון ובינוי

מ ש י ב

10.5.01

חתימות בעלי קרקע פרטית

חתימה/הערות	מס' ת"ז	שם הבעל	חלק חלקה מספר	גוש מספר
<i>י. יעקב</i>	05895780	אחמד סאלח	6	17688
<i>ע. עלי</i>	056331572	עלי סאלח		
<i>ח. חליל</i>	21051891	חליל אברהים אחמד מוחמד		
<i>מוסטפא</i>	21051917	מוסטפא אברהים אחמד מוחמד		
<i>מ. מוחמד</i>	021053889	מוחמד אחד סאלח חג'וג' (טאהא)		
<i>ח. חוסיין</i>	2105354	מוחמד חוסיין אבו אלהיג'א		
<i>א. אחמד</i>	21053624	אחמד עלי אחמד סלמה	8	
<i>א. אבו</i>	21053624	אבו אלהיג'א אחמד	9	
<i>א. אבו</i>	54459524	אבו אלהיג'א כאמל		
<i>א. אבו</i>	034428573	אבו אלהיג'א אמין		
<i>א. אבו</i>	50175587	אבו אלהיג'א חוסיין		
<i>א. אבו</i>	52447828	אבו אלהיג'א אברהים		
<i>א. אבו</i>	21053610	אבו אלהיג'א זכי		
<i>א. אבו</i>	059351296	אבו אלהיג'א דאוף		
<i>ס. סעיד</i>	21053624	סעיד אחמד מוחמד סאלח	2	17695
<i>מ. מוחמד</i>	21053624	מוחמד גאנס אחמד סאלח	3	
<i>ע. עבדאל</i>	21053624	עבדאל חמיד גאנס אחמד סאלח		
<i>ג. גאנס</i>	21053624	גאנס נאנס אחמד סאלח		
<i>ס. סולימאן</i>	21053624	סולימאן מוסטפא עבדאללה חוסיין	4	
<i>מ. מוחיי</i>	2105224	מוחיי אדין חוסיין עלי חאג'	21	
<i>מ. מוחמד</i>	2105222	מוחמד חוסיין עלי חאג'		
<i>מ. מוסין</i>	2098180	מוסין עלי מוחמד חאג'		
<i>ע. עבדאללה</i>	21053477	עבדאללה מוסטפא עבדאללה חוסיין	27	
<i>א. אחמד</i>	2105515	אחמד סאלח אחמד	29	
<i>ס. סאלח</i>	5481824	סאלח עלי סאלח סאלח		
<i>מ. מדחאת</i>	5699792	מדחאת עלי סלאח סאלח		
<i>ס. סאלח</i>	054465653	סאלח יוסף מוסטפא		
<i>ס. סאלח</i>	055844005	סאלח מוחמד מוסטפא		

מ.מ. מוסטפא
מ.מ. מוחמד
מ.מ. מוחיי

מ.מ. מוסטפא
מ.מ. מוחמד
מ.מ. מוחיי