

29.1.03 תנ"ס

6

2-4719

תאריך 25/11/02

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי :- משגב
תחום שיפוט מוניציפאלי :- מ.מ.כאוכב

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/12026 המהווה שינוי לתכניות מס' ג/6816 ו-ג/6270 המאושרות ותקנון מס' ג/6765 המאושר.

חודעה על אישור תכנית מס' ג/12026
פורצמה בילקוט המרסומים מס' 5166
מיום 13.3.03

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המרכזי של כאוכב

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17695	//	20,23,24

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/12026
ביום 29/11/02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 800 מ"ר (לפי מודד מוסמך)
1.4 בעלי עניין :-

- בעל הקרקע :- חאג מוחמד שחאדה ואחרים כאוכב מיקוד 20185
טלפון 049998382
- יחס התכנית :- חאג מוחמד שחאדה - כאוכב מיקוד 20185
טלפון 049998382
- מגיש התכנית :- חאג מוחמד שחאדה - כאוכב מיקוד 20185
טלפון 049998382
- עורך התכנית :- גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ת. 2386
טלפון 066741423 פקס 066743466

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 6816 ו- ג/ 6270 המאושרות ותקנון מס' ג/ 6765 המאושר. ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להודאותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :-

- א- תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- ב- תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
07/06/00	הכנה :-
16/06/01	עדכון 1 :-
25/11/2002	עדכון 2 :-

1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
1.9 באור סימני התשריט

א- קו כחול רצוף ועבה	גבול התכנית
ב- קו כחול עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/ 6816
ג- שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
ד- שטח צבוע כתום	מגורים א'
ה- שטח צבוע כחול	מגורים ב'
ו- שטח צבוע לסירוגין חום וירוק	דרך גישה קיימת
ז- קו ורוד עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/ 6270
ח- קו צבוע ירוק	גבול חלקה ומספרה
ט- קו דק ומפותל בצבע התשריט	קווי גובה
י- ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
י"א- ספרה ברבעיים הצדדיים של העגול	קו בניין
י"ב- ספרה ברבע התחתון של העגול	דוחב הדרך
י"ג- קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
י"ד- קו דק אדום ומקוטע	קו בניין
י"ה- קו צבוע צהוב	גדרות להריסה

1.10 טבלת שטחים :-

מצב קיים		מצב מוצע		
שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	
195	24.30%	195	24.30%	מגורים ב'
605	75.70%	605	75.70%	דרך מאושרת
800	100%	800	100%	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

קביעת הוראות והנחיות למתן היתרי בניה ע"י קביעת גודל מגרש מינימאלי ומתן היתרי בניה במרווחים הקיימים של הבניינים הקיימים והגדלת התכסית ואחזי הבניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- 1- שינוי בגודל מגרש מינימאלי במקום 250 מ"ר ל- 180 מ"ר
- 2- שינוי בקו בנין קדמי (מערבי) במקום 3.0 מ' ל- 2.90 מ'
- 3- שינוי בקו בנין אחורי (מזרחי) במקום 2.0 מ' ל- 1.60 מ'
- 4- שינוי בקו בנין צידי (צפוני) במקום 3.0 מ' ל- 0.60 מ'
- 5- שינוי בקו בנין צידי (דרומי) במקום 2.0 מ' ל- 1.80 מ'
- 6- הגדלת אחזי הבניה הכללים במקום 150% ל- 160%
- 7- הגדלת התכסית מ- 72 מ"ר ל- 98 מ"ר .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחי דיוך
מגורים ב'	283 מ"ר	4 יחי

פרק 3 :- הוראות התכנית
3.1 רשימת התכליות ושימושים :-

כללי :- לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א- מגורים ב' :- ישמש לבניית בניין מגורים בלבד ולחניה לא מקורה .

ב- דרכים :- ישמשו למעבר כלי דכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, ואסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .

גובה בניה מקסימאלי		קו בנין				גודל מגרש	שם האיזור
מ' קומות	מ' מ' יח"ד	אח' מ' מזרחי	צד . מ'		קד' מ' מערבי	מינימאלי מ"ר	שימושים עיקריים
			דרומי	צפוני			
15	4	1.60	1.80	0.60	2.9	180 מ"ר	מגורים ב'
אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי							
מס' יח"ד	צפיפות נטו	סה"כ מ"ר	לכיסוי קרקע (תכסית) מ"ר	שטחי שירות מ"ר	שימושיים עיקריים מ"ר	מתחת למפלס כניסה מ"ר	מעל למפלס כניסה מ"ר
/	4	312	98	29	283	00	312

* גובהו המקסימאלי של המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה .

3.3 הוראות נוספות

א- הוראות ארכיטקטוניות :-

1- לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .

2- דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלוש מ' לפחות .

3- הועדה המקומית רשאית במקריים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .

4- לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן .

ב- תשתיות :-

1. מים

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

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 אוריים 1.50 מ' .

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' .

מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .

מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה :-

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עיליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים .

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :-

מ- 3 מ' מכבלים מתח עיליון עד 160 ק"ו .

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

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

3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

5. אשפה :-

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

ג- הוראות כלליות

1. חלוקה :-

1.1 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו , עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

2. הפקעות :-

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל .
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

3. רישום :-

תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

4. מבנים קיימים :-

- מבנים קיימים הם מבנים הקיימים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 .
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :-
- א. על מבנה קיים שאינו חדר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים , רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו , לפי קו המתאר של הבניין הקיים . כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו .
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה .
 - ג. תוספת בניה מעבר לקיים בפועל תבוא במסגרת הקונטרול הקיים של המבנה , דהיינו בקומה שלישית, כך שלא יעשה שינוי כל שהוא בקווי הבניין הקיימים של המבנה .

5. גדרות להריסה :-

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

6. תנאים לביצוע התכנית :-

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תכנית כוללת לביוב, דרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .

7. היטל השבחה :-

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

8. תניה :-

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

9. עתיקות :-

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

10. מקלטים :-

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

11. כיבוי אש :-

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. סידורים לנכים :-

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התכנית :-

4.1 תקופת התכנית :-

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :-

15 בעל הקרקע :- חאג מוחמד שחאדה

15 יוזם התכנית :- חאג מוחמד שחאדה

15 מגיש התכנית :- חאג מוחמד שחאדה

עורך התכנית :- גנאים פאלח

מפקח ברוך כבושים ומבניה
טל. 743066-06 סכנין