

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי – מ.א. בוסתאן אלמרג'
תכנית מס' מק / גמ / 291/2406
שינוי נקודתי להוראות תכניות מתאר כפר מסר מס' ג/ 2406

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/גמ/ 291/2406 שינוי נקודתי להוראות תכניות מתאר כפר מסר מס' ג/ 2406

1.2 מקום התכנית: כפר מסר
 נ.צ. מרכזי : מזרח - 239575 צפון- 727875

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
22503	-----	22

1.3 שטח התכנית: 1.426 דונם (בחישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

- בעל הקרקע -** ריאד זועבי ת"ז 02347745 – ת.ד. 108 כפר מסר 19345 טל: 04/6765243
- יוזם ומגיש התכנית -** ריאד זועבי ת"ז 02347745 – ת.ד. 108 כפר מסר 19345 טל: 04/6765243
- עורך התכנית -** עבד. שעבאן – אדריכל מ.ר. 33449
 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל: 04/6519506 פקס: 04 / 6418695

1.5 יחס לתכניות אחרות:

1. תכנית זו מהווה שינוי נקודתי להוראות תכנית מתאר כפר מסר מס' ג/2406 . בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים
 ב. תשריט בקנ"מ 1:500
 מסמך מחייב.
 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
06/2004	עדכון-1
	עדכון-2
	עדכון-3



1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

פרוש הסימון

- גבול התכנית.
- גבול תכנית מאושרת.
- גבול גוש.
- גבול חלקה
- גבול מגרש
- מס' חלקה
- מס' מגרש
- דרך קיימת.
- אזור מגורים א'.
- מבנים להריסה
- קו בנין
- מס' דרך.
- רוחב דרך.
- קו בנין מזרעי.

הסימון בתשריט

- 1. קו כחול רצוף עבה
- 2. קו כחול מקוטע
- 3. קו משונן בצבע שחור
- 4. קו דק בצבע ירוק
- 5. קו דק בצבע שחור
- 6. ספרה בתוך עגול בצבע ירוק
- 7. ספרה בתוך אליפסה בצבע שחור
- 8. צבע חום
- 9. צבע כתום
- 10. צבע צהוב
- 11. קו מקוטע בצבע אדום
- 12. ספרה ברובע העליון של העיגול
- 13. ספרה ברובע התחתון של העיגול
- 14. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
100%	1.426	100%	1.426	אזור מגורים
100%	1.426	100%	1.426	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : שינוי קו בנין קדמי מ 10 ל 5 מ' וקוי בנין קדמי ואחורי בהתאם לתשריט. (הכל בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א לחוק התו"ב .)

2.2 עיקרי הוראות התכנית : 1.. שינוי מרווחי בניה בהתאם למופיע בתשריט ובטבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף 3.2.2 שלהלן.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקריי קיים.(מ"ר)	יעוד הקרקע
12	1540 מ"ר	מגורים

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 בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור מגורים א' –

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד למגורים א'.
יותרו בו התכליות בהתאם לתכנית ג/ 2406

3.2.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה – מצב מוצע

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה במונכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד טה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניין			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש) עיקריים	
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי			אחורי
										5	3 או פני קיים	3 או פני קיים	400 מ"ר	מגורים אי

לפי תכנית המתאר מס' ג/2406

- תערוכה:
- לא ינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
 - תותר העברת אחוזי בנייה ממועל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 - תותר בנייה במרחב צדדי ואו אחורי אפיס בהסכמת השכן וללא פתחים.

3.3. הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 - מספר מבנים במגרש :

- (א) במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בניין אחד בלבד באזור מגורים .
- (ב) תותר הקמת שני בניינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שהמרחק בין 2 הבניינים לא יפחת מ 5 מ' ושכלל בניין תהיה גישה לכלי רכב מדרך .

3.3.2 - תכנית פיתוח :

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 או 1:200 באישור מהנדס הועדה המקומית הטעונה אישור הועדה המקומית .

בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה , ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב , צנרת חשמל ותקשורת , ופתרונות ניקוז.

התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.

הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"י) 11 מ' .
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 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.

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 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. הוראות כלליות

1. מבנים להריסה:

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

2. היטל השבחה:

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

3. חניה:

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

4. כיבוי אש:

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

5. הוראות הג"א:

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

6. תנאים להוצאת היתר בניה:

תנאי להוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה קבלת אישור מ.ע.צ על כניסה ישירה מדרך אזורית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: שלב אחד

4.2 תקפות התוכנית:

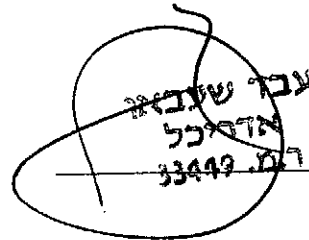
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות :

מגיש התכנית : _____

יוזם התכנית : _____

בעל הקרקע : _____



עורך התכנית : _____

אחרים : _____

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 291 | 2406 | ג' | מ' | הפקדת תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 13.9.04 מיום 5/04
 בישיבה מס' 5/04

291 | 2406 | ג' | מ' | הודעה בדבר הפקדת תכנית מס'
 5358 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 1066 מיום 3.1.05 עמ'

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 291 | 2406 | ג' | מ' | אשור תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה לעשר את התכנית
 10/05 מיום 3/05
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

291 | 2406 | ג' | מ' | הודעה בדבר אישור תכנית מס'
 5406 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 3075 מיום 19.6.05 עמ'