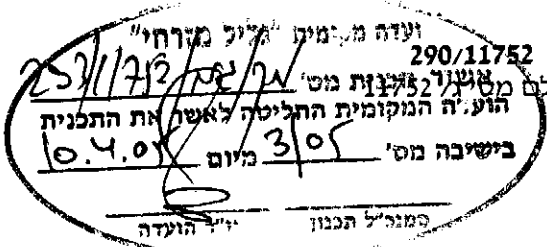


מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי – מ.א. בוסתאן אלמרגי
תכנית מס' מק / גמ / 293/11752

שינוי נקודתי להוראות תכניות מתאר כפר סולם מס' ג/ 11752

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית



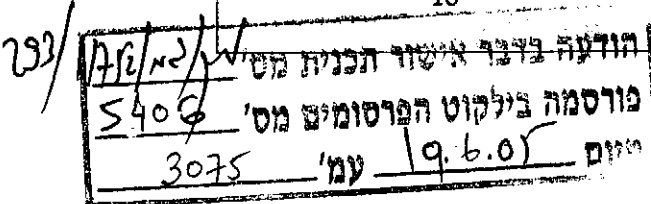
1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/גמ/ 290/11752 שינוי נקודתי להוראות תכניות מתאר כפר סולם

1.2 מקום התכנית:

כפר סולם נ.צ. מרכזי : מזרח - 231775 צפון- 723750

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17115	-----	16



1.3 שטח התכנית:

1.387 דונם (בחישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - אבו סיאם פואד ת"ז 054835244 – ת.ד. 202 כפר סולם 16910 טל: 04/6526261

יוזם ומגיש התכנית - אבו סיאם פואד ת"ז 054835244 – ת.ד. 202 כפר סולם 16910 טל: 04/6526261

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:

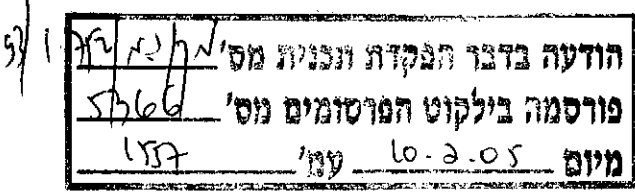
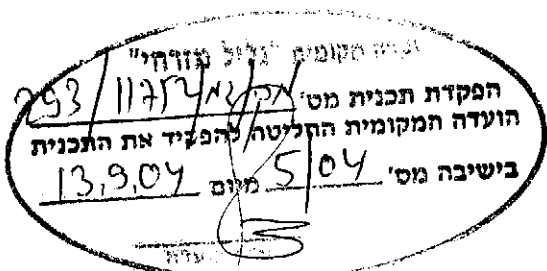
1. תכנית זו מהווה שינוי נקודתי להוראות תכנית מתאר כפר סולם מס' ג/ 11752 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:500
 - ג. נספח בנוי בקנ"מ 1:250
- מסמך מחייב.
 מסמך מחייב.
 מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
07/2004	הכנה
10/2004	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

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 כתום
9. קו מקוטע בצבע אדום
10. ספרה ברובע העליון של העיגול
11. ספרה ברובע התחתון של העיגול
12. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

פרוש הסימון

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

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
100%	1.387	100%	1.387	אזור מגורים
100%	1.387	100%	1.387	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : מתן ליגיטימציה לבניה הקיימת במגרש 16/2 ו 16/1 ע"י שינוי מרווחי בניה: קדמי, צדדי ואחורי לבניה הקיימת 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' יחיד	סה"כ שטח עיקריי קיים.(מ"ר)	יעוד הקרקע
10	1498	מגורים

פרק 3 – הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשש 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/ 11752

3.2.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה – מצב מוצע

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

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בניין			גודל מגרש מניימל (במ"ר)	שם האזור (שימוש) עיקריים		
			במסרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			קדמי	אחורי
ל פ י תכנית המתאר מס' ג/11752														
										2 א' כפי שקיים	3 א' קיים	3 א' כפי קיים	400 מ"ר	מגורים א'

- תעריף:**
- לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
 - תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדת מקומית.
 - תותר בניה במרווח צדדי ואחורי אפי 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 לפי המצב הקיים בתנאי שלכל 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.

3.3.3 - תכנית בינוי :

- (א) הבינוי המצויין בתשריט מצב מוצע הוא בינוי מנחה. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים מתכנית הבינוי המוצעת בהתאם לצרכים תכנוניים או פונקציונליים .

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 ואו 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') 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.

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.

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.

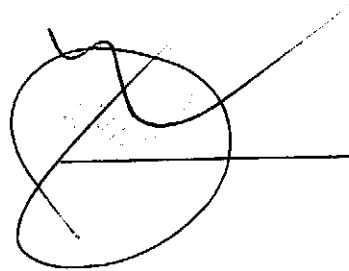
פרק 5 – חתימות :

מגיש התכנית : _____

יוזם התכנית : _____

בעל הקרקע : _____

עורך התכנית : _____



אחרים : _____