

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גלבע

תכנית בסמכות ועדה מקומית



ע"י סעיף 62 א. (א) : 6,4

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/גל/מק/34 שינוי בהוראות בניה (למתן לגיטימציה לבניה קיימת) המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/6462 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר מוקיבלה.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש	חלוקות	מגרש
20014	26	26/1

1.3 שטח התוכנית: 0.595 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית המדידה של מודד מוסמך.1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע : סלים עאוני ת"ז (3548837)
 כפר מוקבלה 19354 טל : 04-6400280
יוזם התוכנית : סלים עיד י ת"ז (5581237)
 כפר מוקבלה 19354 טל : 04-6400280

עורך התוכנית: מסאד פורסאן , מהנדס בניין , ת.ד 247 , מוקבלה , מיקוד 19354
 טל: 04-6402064 , פקס: 04-6402064 סלולרי :- 052-3225139

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה להוראותיה של תכנית מפורטת מס' ג/6462 המאושרת מלבד השינוי בקוי בניין ובתכסית קרקע .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17.03.2002	הכנה
15.09.2003	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- אזור מגורים "א" :- צבע כתום.
- ג- דרך מאושרת :- צבע חום.
- ד- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור בתוך עיגול.
- ה- גבול מגרש :- קו בצבע שחור.
- ו- מס' גוש:- מספר בצבע שחור.
- ז- קו בניין:- קו אדום מקוטע.
- ח- מס' דרך:- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- ט- מרווחים קדמיים מינימאליים:- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- י- רוחב דרך:- ספרה ברבע עליון של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	יעוד השטח
100.0%	0.595	100.0%	0.595	מגורים "א"
100.0%	0.595	100.0%	0.595	סה"כ:

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: שינוי בקווי בניין לפני תשריט (לפי קו אדום מקווקו)

עפ"י סעיף 62א . 4:(א)

שינוי באחוז בנייה בניה לכיסוי קרקע – 45% במקום- 36%

ללא שינוי בסה"כ אחוזי בנייה עפ"י סעיף 62א . 6:(א)

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן 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 הבניין.

באזור מגורים "א" מותר להקים:

עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/6462 .

א- בתי מגורים.

ב- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובריתורים חש"ב 1992)
 לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימאלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה								צפיפות/מ ס יח"ד למגרש		מס' יח"ד לדונם
		צדדי	קדמי	אחורי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לרכיבי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים			
מגורים "א"	400 מ"ר או כפי שקיים												4	6	
		אפס	3 מ	אפס	144%	-----	90%	54%	45%	144%	4 קומות	14.5 מ'			

3.3 הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור 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 בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה 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.

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 המינימאליים 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 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 האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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

ב- הוראות כלליות :-

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, באישור מהנדס הועדה.

2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. היטל השבחה:

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

4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, תאושר חניה בקו בניין אפס בהסכמת השכן והניקוז יהיה לתוך המגרש המבוקש.

5. רישום:

תוך חודשיים מתחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6. מבנים קיימים:

מבנים קיימים יאושרו בקווי הבניין כפי שקיים התוספת למבנים אלו יהיו לפי קונטור המבנה הקיים, בתנאי שהם לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. בניה חדשה או בניה החורגת מהקונטור הקיים תהיה בקו בניין כפי שמפורט בטבלת זכויות.

7. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התוכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.

8. 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 תקופת התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמובטלת.

פרק 5 - חתימות:

עורך התוכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מסאד מורסאן
מהנדס בנייה
מ.ר. 140448

8/10/18

8/10/18