

205638

דו"ח נכנס
11-3-2003
אגף התכנון - מ.א. הגלבוש

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 95/ת.א.ג
הועדה המקומית וחליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 91
סמכ"ל תכנון
יו"ר הוועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

ועדה מקומית
הפקדת תכנית מס' 95/ת.א.ג
הועדה המקומית וחליטה להפקיד
בשיבה מס' 93
יו"ר הוועדה

תוכנית מפורטת מס. : ג/גל/מק/25

המהווה שינוי לתוכנית : מפורטת מס. ג/8184

תאריך : 18/6/2002

המקום : כפר יחזקאל

תחום שיפוט : מ.מ הגלבוש

נפה : בית שאן

גושים : 23086

חלקה מס : 47

שטח התוכנית : 1,200 דונם.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
טל' 04-6558211 - קרית רבין נצרת עלית.

קוזם התוכנית : אלי גיא - כפר יחזקאל ת.ז. 30276547
טל : 051-760120.

עורך התוכנית : אדריכלית קטי פורטנוי - משרד "רותם - שבח"
שד' ארלוזורוב 16 - עפולה.
טל : 04-6594970 פקס : 04-6595164

יחס לתוכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/8184.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין
הוראותיה של כל תוכנית אחרת החלה על השטח,
תוכנית זו תהיה עדיפה.

1. מטרת התוכנית

1.1 שינוי בקו בנין צידי מ- 3 מ' - לקוו בנין צידי 0 - רק בצידו הצפוני של המגרש.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מספר ג/גל/מק/25 כפר יחזקאל והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 מסמכי התוכנית

תקנון בן 6 דפים, תשריט מוצע בקנ"מ 1:250 (מחייב), תשריט מצב קיים בקנ"מ 1:250.

2.3 התשריט

תוכנית זו משנה את כל התוכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התוכניות האמורות לבין תוכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

3. הסימונים בתשריט

פירוט הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התוכנית	קו כחול
2. אזור מגורים ב'	צהוב
3. דרך מאושרת	חום
4. מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
5. קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול
6. רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
7. גבול מגרש	קו רצוף שחור

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות הוראות כלליות

4.1 לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזורשבו נמצאים הקרקע או הנבין.

5. רשימת תכליות

5.1 אזור מגורים ב'

אזור זה מיועד לבניה למגורים בלבד ויכלול 3 יחידות מגורים.
הבניה מותרת לבעלי נחלות בלבד.

6. נטיעת עצים ושמירתם

- א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים המקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירצ עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
- ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאים הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו. לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיה ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. קביעת שטחים לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול ואספקת מים.

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הדרושות לביצוע הניקוז, הביוב, התיעול והמים.

7.1 ניקוז

תנאי למתן היתרי בניה תוכניות ניקוז המבטיחה ניקוז כל השטח, באישור רשות הניקוז האזורית ולשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

7.2 ביוב

תנאי למתן היתרי בניה, פתרון ביוב מאושר על ידי משרד הבריאות, המשרד לאיכו הסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

7.3 אספקת מים

א. הספקת מים בתאום עם הרשות המקומית משרד הבריאות לשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

8. חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל:
א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמלי עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך את הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפוט מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

9. תקשורת

א. התקנת מערכות ומתקני טלפון ותקשורת מותרת בכל שטח התכנית - בתאום והסכמה של הרשויות המוסמכות המטפלות בנושא ובאישור הועדה המקומית.
ב. לא יבנה מבנה לתקשורת בכל שטח התכנית בלי קבלת היתר בניה כחוק מהועדה המקומית.
ג. הנחת קווי תקשורת תבוצע רק לאחר תאום ואישור הועדה המקומית אולם אינה כרוכה בהיתר בניה.
ד. לא ינתן היתר בניה מעל קווי תקשורת תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.
אין לחפור מעל ובקרבת קווי תקשורת תת-קרקעיים אלא לאחר דיווח ואישור (בפרק זמן סביר) של בעל קווי התקשורת.

10. מקלטים ומתקנים בטחוניים

א. בכל בניני הציבור בשטח התכנית, ייבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.
ב. מתקנים בטחוניים - מותר להקים בכל שטח התכנית בתאום והסכמת הרשות המוסמכת.

11. הרחקת אשפה

א. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש.
ב. הרחקת אשפה ע"י הרשות המקומית.

12. חניה

החניה תהיה בתוך המגרשים לפי תקנות התכנון והחניה, התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983.

13. הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

14. היטל השבחה

יגבה כחוק.

כפר יחזקאל (טכפרים 22)

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה במכניות ובחיתוכים חשני"ר 1992).

(חישוב שטחים ואחוזי בניה במסלול יחידות)															
מס' יחיד לדוכן	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בנין מקסימלי		מקסימלי					אחוזי בניה/שטח בנין		קו"ב בניה			גודל מגרש ליחידות	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שדות *	שימוש עיקרי	מרחק מפלס כניסה	מרחק מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
3		8.5	2	35%	25%	10%	25%	35	5	3	3	1000 מ"ר	מגורים		

* תותר עברת אחוזי בניה ממועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה
באישור הועדה המקומית.
** קו 0 - רק בצידו הצפוני של המגרש.

ח ת י מ ו ת

תאריך:

.....
.....

יזם התוכנית: אלי גיא ת.ז. 30276542
משק מס. 121 כפר יחזקאל טל: 051-760120

"רותם - שבח"
חברה למדידות, תכנון
וייזום בניה בע"מ
טל. 06-594970, פקס. 06-595164
... "שד" ארלוזורוב 18, י"ט 595164

המתכנן: אדריכלית קטי פורטנוי - משרד רותם שבח
שד' ארלוזורוב 16 - עפולה
טל: 04-6594970 פקס 04-6595164

בעל הקרקע: מ.מ.י. קרית רבין - נצרת עלית .
טל: 04-6558211

.....