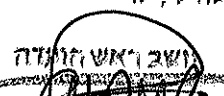



22.11.04 037

חוק התכנון והכנייה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולכנייה
 מעלה הגליל

תכנית מס' 14060/ג
 הועדה המקומית כשונתה: מס' 5/2003
 תאריך החליטה: 15/11/03
 על פי החלטת הנקובה לעיל.

מאשר:  מאשר: 

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: - מעלה הגליל

תחום שפוט מוניציפאלי: מנ"מ כפר הורדים

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/14060: הגדלת אחוזי בניה במגרש מס' 255
 בכפר הורדים שינוי לג/במ/175, א-ג/במ/277 המחא/שחות.

1.2 מקום התוכנית

כפר הורדים

Y1= 174000.00 X1= 266000

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	צפון:
מספר גוש **	חלקות	מגרש
18411	7	255

1.3 שטח התכנית:

880 מ"ר, השטח חושב גרפי

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

דדי יעקוב ודבורה
 רח" הזיתן 19 - כפר ורדים
 פלפון: 056-786825
 טל: 04-9576123

מגיש התכנית:

חוכר המגרש
 דדי יעקוב ודבורה
 רח" זיתן 19 - כפר ורדים
 פלפון: 056-786825
 טל: 04-9576123

עורך התוכנית: ה.א. עאסי לורנס

למאר לעבודות הנדסה

כפר פסוטה - 04-9870112, 054-701790

מעלה הגליל

2004-11-13

נתקבל

משרד הסנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכנייה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14060
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.8.04 לאשר את התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס' 14060
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5365
 מיום 8.2.05

1.5 היחס לתכניות אחרות :

תכנית מפורטת מקומית : מהווה שינוי לתכנית מס" גבמ 277 בתוקף ,
ולתכנית ג/במ/ 175 המאושרת. וכל שאר הוראות תכנית ג/במ/ 277 המאושרת
תקיפות ובעינן עומדות פרט לשינויים המבוקשים בתוכנית זו הוראות תכנית ז,ו
ותהיינה עדיפות על פני הוראות כל תכנית אחרת.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב
ב. תשריט בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב
1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
12.03.03	הכנה
5.10.03	עדכון 1
25.01.04	עדכון 2
20.9.04	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של מונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט :

- אחד - קו כחול רציף ----- גבול התכנית
שתיים - קו כחול מקוטע ----- גבול תכנית תקפה ג/במ/ 175
שלוש - שטח כתום ----- מגורים א
ארבע - שטח חום ----- דרך מאושרת
חמש - קו שחור עבה ומשונן ----- גבול גוש
שש - קו ירוק ----- גבול חלקה
שבע - עיגול ירוק ----- מספר חלקה רישומה
שמונה - ספרה ברבוע העליון של העיגול ----- מס" דרך
תשע - ספרות ברבועים הצדדים של העיגול ----- קוי בנין
עשר - ספרה ברבע התחתון של העיגול ----- רוחב הדרך
אחד עשר - ספרה במלבן ----- מס" גוש רשום

1.10 טבלת שטחים מצב קיים

יעוד הקרקע	דונם	אחוזים
מגורים א	0.660	75%
דרכים	0.220	25%
סכ"ה	0.880	100%

טבלת שטחים מצב מוצע

יעוד הקרקע	דונם	אחוזים
מגורים א	0.660	75%
דרכים	0.220	25%
סכ"ה	0.880	100%

פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית
2.1 מטרת התוכנית:

- 1) הגדלת תכסית הקרקע מ- 35% ל-45%.
- 2) הגדלת השטח מעל מפלס הכניסה מ 45% ל-52% .
- 3) מתחת למפלס הכניסה מ * - ל-11%.
- 4) שטחים עיקריים מ 35% ל- 42%, ושטחי שירות מ 10% ל-21% .
- 5) סכ"ה שטח מ 45% ל- 63% .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

הגדלת אחוזי בניה בשטח העיקרי ובשטחי השירות .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד הקרקע	סכ"ה שטח עיקרי מוצע	סכ"ה שטח שירות מוצע
מגורים א"	277 מ"ר=42%	139 מ"ר=21%

פרק 3-הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

מגורים א": תכלית והשימושים בשטחים הם בהתאם ליעוד מגורים א " אשר מיועד לבניית בית אחד המכיל יחידת דיור אחת בלבד. השימוש העיקרי למגורים, וכן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית או דומה, ובלבד שהיקף פעילות זאת ואופיה לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית מגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא תווצר הפרעה לתנועה רגלית או וממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסומת. כל שימוש כולל מגורים + יותר אך ורק באישור הועדה מקומית לתו"ב. ובהתאם לתוכנית מאושרת ג/במ/277, כולל השינויים הדרושים בתוכנית זו, ולא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו והכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

כל הוראות הבניה המפורטות בתכנית ג/במ/ 277 המאושרת תקיפות לתכנית.

דרך: דרך פרושה דרך שמקומה מסומן בתשריט, בהתאם לחוק הת"ב.

אין להקים על כל קרקע שהוא מקום של דרך כל בנין ולעשות עליה עבודות חוץ מעבודות סלילת הדרך ותיקונה.
 אין להניח בתוך שטח הדרך כל צינור מים, כבלים, תעלה או אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור ממהנדס הועדה המקומית.



טבלת זכויות והגבלות הבניה מוצעת

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לזכויות המפורטות בטבלת הזכויות .

צפיפות מס"ח למגרש	גובה מקסיממלי		אחוזי בניה \ שטח מקסימלי						קווי בנין			גודל המגרש	שם האזור שימושי עיקריים
	מס קומות	מטרים	סכ"ה	לכיסוי הקרקע תכנית	שטח שירות	שטחים עיקריים באחוזים	מתחת למפלס הכניסה %	מעל מפלס הכניסה %	צדדי	אחורי	קדמי		
1	9 מ"ר עבוד גג	2+ מרתף	63%	45%	21%	42%	11%	52%	5\3	8	5	660	מגורים א"ר מוצע
	שטוח כולל מעקה ומסד, (מ"ר) תוספת גובה עבוד גגות משופעים בהתאם לרשום בסעיף ד-1, בעמוד 11 בחקונו תכנית ג/במ/277 המאושרת	לשטחי שירות בלבד			מרתף 69 מ"ר, מרחב מוגן 7 מ"ר, חניה מקורה 56 מ"ר				3 מ"ר בצד החניה				

* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .

טבלת זכויות בניה מאושרת לפי ג/במ/277.

צפיפות מס"ח למגרש	גובה מקסיממלי		אחוזי בניה \ שטח מקסימלי						קווי בנין			גודל המגרש	שם האזור שימושי עיקריים
	מס קומות	מטרים	סכ"ה	לכיסוי הקרקע תכנית	שטח שירות	שטחים עיקריים באחוזים	מתחת למפלס הכניסה %	מעל מפלס הכניסה %	צדדי	אחורי	קדמי		
1	9 מ"ר עבוד גג	+2	45%	35%	מחסנים 30 מ"ר, מרחב מוגן 7 מ"ר, חניה 25 מ"ר	35%	*	45%	5\3	8	5	660	מגורים א"ר קיים
	שטוח כולל מעקה ומסד, (מ"ר) תוספת גובה עבוד גגות משופעים בהתאם לרשום בסעיף ד-1, בעמוד 11 טבמ/277	מרתף לשטחי שירות בלבד							3 מ"ר בצד החניה				

• תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .

3.3 הוראות נוספות :

- א . הוראות והנחיות נוספות .
ב.תשתיות :

1. אספקת המים

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

2. ניקוז:

תנאי למתן היתר בניה אבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , באישור מהנדס ועדה מקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

3. ביוב:

תנאי למתן היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס ועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והאיכות סביבה,

4. איסור בניה מתחת וברכת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים , בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל , ובין החלק הבולט ו\או הקרוב ביותר של המבנה

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2- מטר .

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5מ".

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 בנינים מעל לכבלי 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 החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים

יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפזי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט .
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות .
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו , עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות ורישום:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל .

3. רישום

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

4. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו\או לתחום שטחים צבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו . לפי קו המתאר של הבניין הקיים . כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו .
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז" לחוק התכנון והבניה .

5. הג"א:

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

6. גדרות :

תותר הקמת גדרות בתחום התכנית , כחלק אינטגרלי מתכנית פתוח של השטחים הציבוריים הכוללת , שתסומן בתכנית הבקשה להיתר הבניה .

7. היטל השבחה :

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

8. חניה:

החניה תהיה בתחום מגרש 255 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. כיבוי אש:

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

10. 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

פרק 4- מימוש התוכנית:

4.1 תקופת התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, ופקע חוקה התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5 פרק – חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 רח"חרמון ת-ד 580 – נצרת עילית
 טל: 04-6558211, פקס 04-6560521
 מגיש התכנית: משפחת דדי יעקוב ודבורה
 פלפון: 056-786825, טל 04-9576123
 רח"ח זוויתן 19 כפר ורדים
 יוזם התכנית: משפחת דדי יעקוב ודבורה
 פלפון: 056-786825, טל 04-9576123
 רח"ח זוויתן 19 כפר ורדים

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל אביב
 7/11/04
 9871031

מחבר התכנית: למאר לעבודות הנדסה בנין ופיתוח
 עאסי לורנס טלפקס 04-9871032, 9870112, 9871031
 ת.ד 372 מיקוד 25170 כפר פסוטה
 מועצה מקומית כפר ורדים: