

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי : "מועצה אזורית בוסתן אלמרג' "

שם ישוב : סולם

1.1 שם תוכנית :

תוכנית מפורטת נקודתית מס"ג/14263 בסמכות ועדה מחוזית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965, מהווה שינוי לתוכנית מתאר כפר סולם מס", ג/11752 המאושרת

1.2 מקום התוכנית :

| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות |
|----------|-------|------------|
| 17115 | -- | 40/1/1,45 |
| 16805 | | 1 |

1.3 שטח התוכנית : שטח תוכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 0.855 דונם
1.4 בעלי העניין :

בעל הקרקע : מסארוה פתחי ת.ז. 020772406, ת.ד. 19115 167 סולם
יזם התוכנית : מסארוה פתחי ת.ז. 020772406, ת.ד. 19115 167 סולם
מגיש התוכנית : מסארוה פתחי ת.ז. 020772406, ת.ד. 19115 167 סולם
עורך התוכנית : זועבי אחמד, אדריכל מס" רשיון 112197 כפר סולם, ת.ד. 82, מיקוד 19115, טל : 04-6591884

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

- התוכנית תואמת לתמ"א 31
- התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2
- התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בועדה מחוזית)
- התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס" ג/11752 מאושרת

1.6 מסמכי התוכנית :

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

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

| תאריך | הכנה |
|------------|---------|
| 16.07.2003 | עדכון 1 |
| 30.09.2004 | עדכון 2 |
| | עדכון 3 |

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

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14263
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 8/6/05 לאשר את התכנית
 הרצל גדי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14263
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5432
 מיום 31.8.05

1.9 סימני התשריט :

| פירוש הסימון | סימון בתשריט |
|------------------------|----------------------------|
| גבול התוכנית | קו כחול רציף |
| גבול גוש ומספרו | קו מרוסק עם משולשים קטנים |
| גבול חלקה | קו ירוק |
| אזור מגורים א | כתום |
| דרכים קיימות או רשומות | חום בהיר |
| מספר הדרך | ספרה ברבע העליון של העיגול |
| קו בניין בחזית המגרש | ספרה בצדי העיגול |
| להריסה | קווקו אלכסוני בצהוב |
| רוחב הדרך | ספרה ברבע התחתון של העיגול |

1.10 טבלת שטחים :

| יעוד | מצב קיים | | מצב מוצע | |
|---------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|
| | שטח בדונם | % מסה"כ שטח התוכנית | שטח בדונם | % מסה"כ שטח התוכנית |
| אזור מגורים א | 0.652 | 74.4 | 0.652 | 74.4 |
| דרך מאושרת | 0.225 | 25.6 | 0.225 | 25.6 |
| סה"כ | 0.877 | 100% | 0.877 | 100% |

2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

- הכנת תוכנית מפורטת נקודתית בסמכות ועדה מחוזית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965.
- שינוי גובה בניין מותר
- שינוי מס" קומות מותר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :
" ע"פ תוכנית ג11752 / "

2.2.1 נתונים כמותיים

| יעוד קרקע | סה"כ שטח עיקרי קיים מ"ר | מספר יח"ד |
|-----------|-------------------------|-----------|
| מגורים א | 652 | 4 |

3. הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי: 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.

אזור מגורים :

- א. בתי מגורים
- ב. מועדונים פרטיים או חברתיים
- ג. גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים וחניה
- ד. משרדים בעלי מקצועות חופשיים
- ה. מוסכים פרטיים ומשוטפים לחניית רכב או מכונה חקלאית
- ו. חנויות ומלאכות

זרז :

ע"פ תוכנית מס"ג/11752

**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון ובנייה
(חישוב שטחים ואזורי בנייה בתוכניות ובחיתורים תשנ"ב 1992)**

" ע"פ תוכנית 11752 "

| מס' יחיד/ מס' יחיד לדונם | אפיקות/ מס' יחיד למגרש מיינמלי | גובה בנייה מקסימלי | | אחוזי בנייה/ שטח בנייה מקסימלי | | | | | | | | | | קווי בניין | | גודל מגרש מיינמלי (במ"ר) | שם האזור (שימוש עיקרי) |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------|--------------------------------|----------------------|----------|---------------|-------------------|-----------------|----------|-------------------|-------------------|---------|------------|--|--------------------------|------------------------|
| | | במטרים | מס' קומות | סה"כ | לכיסוי הקרקע (תכסית) | שטחי שרת | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | קדמי | אחורי | צדדי | צדדי | | | | |
| 6 | 4 | 15 מ' בגג שטוח | 5 | 138% | 50% | 30% | 108% | - | 138% | 0.95 מ'* | 3 מ' או כפף שקיים | 3 מ' או כפף שקיים | 400 מ"ר | מגורים א' | | | |

*- קווי בניין קדמי כפי שמופיע בטבלה אלא אם מופיע אחרת בתשריט.
חערות:

1. באזור מגורים קו בנין צדדי 3 מ' כפי שמופיע בטבלה או אפס בתסכמת השכן או כאשר קיים מנגל שכן על הגבול בתנאי שלא יהיו פתחים בקיר המשותף.
2. באזור מגורים א' כאשר קו בנין צדדי אפס בצד אחד, חייב להיות לפחות 3מ' בצידו השני.
3. מרווח בין שני מבנים במגרש מעל 600 מ"ר יהיה 4 מ' לפחות

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

- א. דרך פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתוכנית מפורטת או תוכנית תכנית פרצלציה, לגופו של עניין.
- ב. מקום הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- ג. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- ד. – אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת קרקעיים, אלא באישור הועדה המקומית.
- ה. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא באישור המנהל לענייני חשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ו. אין להקים בתווי הדרכים ולידן כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילה ותיקון הדרך וכמו כן תחנות המתנה לאט ובוסים, ריהוט רחוב, תאי טלפונים ולוחות מודעות באישור הועדה המקומית.
- ז. הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה, ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן. כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונם של קווי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששימשו קודם לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סע, 188-197.
- ח. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבנייה וקו הדרך שיש בו משום הפרעה למבט.
- ט. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.
- י. הטיית קווי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התווייתן, ו/או סלילתן עפ"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם ההתוויה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

ב. תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז בל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה

המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'
ברשת 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 – 3 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 המינימליים 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 יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

1. הפקעות:

א. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 פרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון ובניה.

ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. 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 לחוק התכנון ובניה.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין 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 ובניה.

4. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:

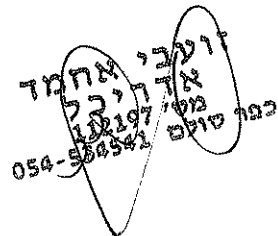
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4. חתימות:

בעלי הקרקע:

יום התוכנית:

מגיש התוכנית:



עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל