

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי : "מועצה אזורית בוסתן אלמרג"

שם ישוב : כפר מצר

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם תוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית מס"ג/15022, שינוי יעוד משצ"פ לשטח בנייני ציבור, שינוי לתוכנית מתאר כפר מצר מס"ג/2406.

1.2 מקום התוכנית:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
22515	----	4,7,10,11,17,68

1.3 שטח התוכנית: שטח תוכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 5.965 דונם

1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י - נצרת עילית

יזם התוכנית: מוא"ז בוסתן אלמרג- עפולה עילית 18550, ת.ד. 1072, טל: 04-6424555
מגיש התוכנית: מוא"ז בוסתן אלמרג- עפולה עילית 18550, ת.ד. 1072, טל: 04-6424555
עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל מס"ג רשיון 112197 כפר סולס, ת.ד. 82, מיקוד 19115, טל: 04-6591884, נייד 058-967912

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 והרחבה לתוכנית מתאר מס"ג/2406 מאושרת

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים
- ב. תשריט קנ"מ 1:500 "מסמך מחייב"

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20.11.2003	הכנה
23.02.2005	עדכון 1
31.08.2005	עדכון 2
	עדכון 3

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 150221
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.12.05... לאשר את התכנית
הד"ר גדי
יו"ר הועדה המחוזית
סמ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 150221
פורסמה בלקוט הפרסומים מס' 5471
מיום 20.12.05

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

1.9 סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התוכנית	קו כחול רציף
גבול גוש ומספרו	קו שחור עם משולשים קטנים
מספר חלקה	ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
גבול חלקה	קו ירוק עווה
דרכים קיימות או רשומות	חום בהיר
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בניין בחזית המגרש	ספרה בצדי העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
מספר מגרש	ספרה בתוך אליפסה בצבע אדום
שטח לבית קברות	צהוב עם פסים אלכסוניים מצטלבים בירוק
דרך משולבת	צבע אדום מטויט בירוק
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שטח ציבורי	חום בהיר מותחם בחום כהה

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
בית קברות	1.943	32.7%	1.564	26.2%
דרך מאושרת	1.687	28.3%	1.687	28.3%
דרך להולכי רגל	-----	-----	0.237	4.0%
שצ"פ	2.335	39.0%	1.112	18.6%
שטח ציבורי	-----	-----	1.365	22.9%
סה"כ	5.965	100%	5.965	100%

פרק 2 מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד משצ"פ לשטח לבנייני ציבור
שינוי לתוכנית מתאר כפר מסר מס"ג/2046

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ל:

1- שטח ציבורי " לבנית גני ילדים"

3- דרך משולבת

1. קביעת תכליות המותרות בשטח התוכנית המסומן התשריט.
2. קביעת הוראות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים.
3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

4. פרק 3 הוראות התוכנית:

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

3.1.1 דרכים:

א) שטח הדרכים ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ב) שטח הדרכים בתחום התכנית יירשם על שם הרשות המקומית אשר תהיה אחראית לסלילתן ולאחזקתן.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

- א. ככרות, גנים ציבוריים
- ב. מתקני משחק לילדים ובתי שימוש ציבוריים
- ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים ומתקני ספורט.
- ד. בשטח הסמוך לבית קברות ישמש השטח הציבורי הפתוח ישמש כדרך גישה פנימית לבית קברות.

3.1.3 שטח ציבורי:

- א. מקומות לפנדהן דתי.
- ב. מוסדות חינוך ותרבות.
- ג. מגרשי משחקים
- ד. מרפאות, תחנות לאם ולילד ועזרה ראשונה
- ה. גני ילדים
- ו. תחנות מכבי אש.

3.1.4 שטח לבית קברות:

- א. חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות

3.1.5 דרך להולכי רגל:

- א: שטח הדרכים ישמש למעבר הולכי רגל מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון ובניה
(חישוב שטחים ואזורי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי								קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש) עיקרי
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לניסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מותחן למפלס תכנית	מעל מפלס תכנית	קדמי	אחורי	צדדי				
---	---	8מ'	2	100%	50%	10%	90%	---	100%	4מ'	4מ'	4מ'	1365 מ"ר	שטח ציבורי		

הערות:

- לא יתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
- גובה הבנין ימודד בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית/באותה נקודה.

3.3 הוראות נוספות:

א הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 מספר מבנים במגרש:

א) שטח ציבורי : במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בניין אחד בלבד. תותר הקמת שני בניינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים לא יפחת מ 5 מ' ושלכל בניין תהיה גישה.

3.3.2 חניה:

א) לא תותר הקמת בניין בשטח התוכנית אלא לאחר שהובטחו מקומות חניה לפי תקנות החניה שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
ב) הועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומות מרתף של הבניין.

3.3.3 תכנית פיתוח:

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית.
בתוכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב.
הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתוכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

3.3.4 חיבור מערכות תשתית:

א. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדיים ואחוריים, בכל שטח התוכנית, בשטח לבניני ציבור וכן בשטח ציבורי פתוח, בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים- חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה.
על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או מגרש. לא תתקבל תוכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. גישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה.

ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת. ימוקמו בחזית המגרש בתוך גישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר תומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או תמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים ב.ת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.

ג. התחברות למערכת תשתית – התחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת החשמל, בזק והרשות המקומית. הצינורות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות.
בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הגביש.

3.3.5 הוראות אחרות:

- א. 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.
- ב. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- ג. הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה, ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע תודש 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.
- א. 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.
- ב. 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.
- ג. כל התשתיות כולל דרכים, ביוב וכו', יבוצעו ויתחזקו ע"י היוזם לשביעת רצון הועדה המקומית.

ב. תשתיות:

1. **מיים:**
אספקת מיים תהיה מרשת המיים 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. **אשפה:**
לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש אשר יסומן בתוכנית ההגשה.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- ג. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון ובניה.

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. 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.

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. עתיקות:

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

7. 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:

בעל הקרקע: מ.מ.י.....

مجلس اقليمي بستان المرج
محافظة اورشليم بساتين امون

יזם התוכנית: מוא"ז בוסתן אלמרג'

מגיש התוכנית: מוא"ז בוסתן אלמרג'

مجلس اقليمي بستان المرج
محافظة اورشليم بساتين امون

עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל.....

زوعبي احمد
ادريכל
مس' 112197
1998 سولم 054-574541