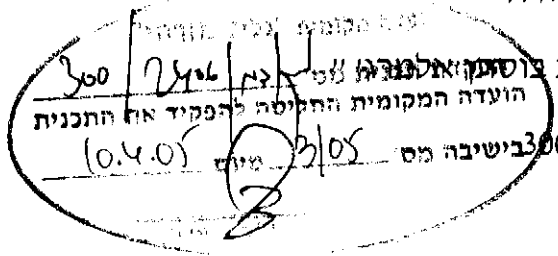


10/10/05

### מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : "גליל מזרחי"



1.1 שם תוכנית :

תוכנית מפורטת נקודתית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ד 1965, מהווה שינוי לתוכנית מתאר כפר סולם מס", ג/2406, המאושרת במקדת תכנית

מורטמה בילקוט הפרסומים  
מיום 30.6.05 עמ' -

1.2 מקום התוכנית :

נ.צ מרכזי *	מזרח :	189/650	צפון :	227/750
מספר גוש	חלקות	-----	חלקי חלקות	13
22515				

1.3 שטח התוכנית : שטח תוכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 0.660 דונם

1.4 בעלי העניין :

בעל הקרקע : שוכרי נעמאן, ת.ז. 039103932, כפר מסר, 19435  
יזם התוכנית : שוכרי נעמאן, ת.ז. 039103932, כפר מסר, 19435  
מגיש התוכנית : שוכרי נעמאן, ת.ז. 039103932, כפר מסר, 19435  
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 בוועדה מחוזית)
- התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס" ג/2406 מאושרת

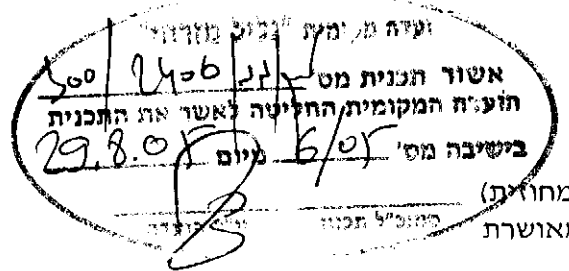
1.6 מסמכי התוכנית :

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

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	הכנה
28.12.2004	עדכון 1
02.05.2005	עדכון 2
	עדכון 3

300 | 2406 | 12 | 13  
- 5413  
- 330



הודעה בדבר אישור תכנית מס'  
מורטמה בילקוט הפרסומים מס'  
מיום 30.1.06 עמ' 1449

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 מרוסק עם משולשים קטנים
גבול חלקה	קו ירוק
אזור מגורים א	כתום
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בניין בחזית המגרש	ספרה בצדי העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
% מסה"כ	שטח בדונם	% מסה"כ	שטח בדונם	
שטח התוכנית		שטח התוכנית		אזור מגורים א
100%	0.660	100%	0.660	סה"כ
100%	0.660	100%	0.660	

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

- הכנת תוכנית מפורטת נקודתית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965.
- הקלה בקווי בנין קיימים לפי 62 א (א) 4.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

" ע"פ תוכנית ג2406 / "

- לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בחלקה המסומנת בתשריט לשום תכלית אלא לזו שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3. וראות התוכנית :  
" ע"פ תוכנית 2406 "

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 :

- א. בתי מגורים
- ב. מועדונים פרטיים או חברתיים
- ג. גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים וחניה
- ד. משרדים בעלי מקצועות חופשיים
- ה. חנויות ומלאכות

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

" ע"פ תוכנית ג/ 2406 "

שם האזור (שימוש עיקרי)	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	קווי בניין	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לניסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	גובה בנייה מקסימלי	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מיינמלי	מס' יחיד סה"כ לדונם
מגורים א'	400 מ"ר או כפי שקיים	3 מ' או כפי שקיים	3 מ' או כפי שקיים	5 מט'ר לפי תשריט אבל לא פחות מ 6 מטר מצד הדור	100% הכניסה	מעל מפלס הכניסה	100%	-	90%	10%	36% או 280 מ"ר	100%	12 מ'	4	6

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

1. באזור מגורים קו בנין צדדי 2 מ' כפי שמופיע בטבלה או אפס בהסכמת השכן או כאשר קיים מננה שכן על הגבול בתנאי שלא יחין פתחים בקיר המשותף.
2. מרווח בין שני מבנים במגרש מעל 600 מ"ר יהיה 4 מ' לפחות
3. ניתן לקבל קו בניין של 3.80 בקומה א בהסכמת הועדה המקומית.

### 3.3 הוראות נוספות:

" ע"פ תוכנית ג2406/ "

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 מהנדס הרשות המקומית.

ב-ב. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא באישור המנהל לענייני חשמל ובאישור הועדה המקומית.

ה. 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.

ו. 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.

ז. 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.

ח. 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.

ט. הטיית קווי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התווייתן, ו/או סלילתן עפ"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם ההתווייה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

## **ב. תשתיות:**

1. מיס :  
אספקת מיס 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 :

" ע"פ תוכנית ג 2406 / "

1. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק 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. 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 קווי 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. הוצאת היתר בניה :

בזמן הוצאת היתר בניה יש לקבל את אישור מ.ע.צ על כניסה למגרש מדרך אזורית.

5. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.

6. 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.

7. היטל השבחה :

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

8. 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.

9. עתיקות :

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

10. 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 :

יזם התוכנית :

מגיש התוכנית :

עורך התוכנית : זועבי אחמד, אדריכל