

2006458

הוראות התכנית

(תקנון)

תכנית מס' ג/בכ/6778/12/03

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/998 ולתקנון מס' ג/6778

1965 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "בקעת בית הכרם"

תכנית מס' ג/בכ/6778/12/03
 חלוקה מס' 11/04
 תאריך תוכף לתכנית המקובל לפרוייקט
 21/11/04

על מתן תוקף לתכנית המקובל לפרוייקט
 "פרוייקט ג' הועדה
 המקומית לתכנון ולבניה
 "בקעת בית הכרם"

מנכ"ל הועדה

12/03

החלטות

הודעה על אישור תכנית מס. _____
 מרחם בליקט הפרסומים מס. 5532
 מיום 28.5.06

12/03/6778/ג/בכ

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "בקעת בית הכרם"

מס' _____
 תאריך _____

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ.דיר אל אסד

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: הקטנת קווי בנין

מטרה עיקרית ומיקום:

תכנית ממורטת מספר ג/בכ/12/03/6778 הקטנת קוו בנין קדמי, המהווה שינוי לתשריט ג/998 ולתקנון מס' 6778/ג.

1.2 מקום התכנית:

דיר אל אסד

מס' גוש	חלקות	מס' חלקות	נ.צ. מרכזי מורחב
18814		X=260125	מ.מ.דיר אל אסד
	חלקי חלקות	38	Y=175825
1.3 שטח התוכנית :			

1.109 דונם

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : אחמד רגיב חיטיב ואחרים, טל. דיר אל אסד, ת.ד. 1016, מיקוד 20188, 04-9983531.

יוזם התוכנית : חוסיין חיטיב, דיר אל אסד, ת.ד. 1254, טל. 04-9080316.

מגיש התוכנית : חוסיין חיטיב, ת.ז. 058193194, דיר אל אסד, ת.ד. 1254, טל. 04-9083016.

עורך התוכנית: חוסיין חיטיב-ד"ר ארכיטקט ומחננדס אזרחי רשום מס' 45998 דיר אל אסד-ת.ד. 1254,

טל. 050-7289272.

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תכנית מתאר מקומית: מחווה שינוי לתשריט תכנית ג/998 ולתקנון תכנית ג/6778 מאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א-תקנון בן 8 עמודים – לחלן הוראות התוכנית (מסמך מחייב).
 ב-תשריט בקניימ 1:500, 1:1250, 1:10000- לחלן התשריט (מסמך מחייב).

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
15-2-2003	הכנה
30-10-2003	עדכון 1
2005-12-23	עדכון 2
2006-02-02	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| 1. גבול תכנית | קו כחול עבה. |
| 2. גבול תכנית מאושרת | קו כחול עבה מקוטע. |
| 3. מספר דרך | מספר ברבע העליון של עגול המחולק ל 4 רבעים. |
| 4. קו בנין | מספרים בשני הרבעים הצדדיים של עגול המחולק ל 4 רבעים. |
| 5. רוחב דרך | מספר ברבע התחתון של עגול המחולק ל 4 רבעים. |
| 6. גבול חלקה רשומה | קו ירוק. |
| 7. מספר חלקה רשומה | מספר ירוק בתוך עגול ירוק. |
| 8. מספר מגרש חדש | מספר שחור בתוך אליפסה שחורה. |
| 9. גבול גוש | קו שחור משוקן. |
| 10. כבל חשמל תתקרקעי | קו אדום מקוטע. |
| 11. אזור מגורים "ב" | צבע תכלת. |
| 12. אזור מגורים "א" | צבע כתום. |
| 13. דרך קיימת/מאושרת | צבע חום בחיר. |
| 14. שביל להולכי רגל | פסים אדום ירוק. |

קו כחול עבה

קו כחול מקוטע

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד חקרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
83.50%	0.926	83.50%	0.926	מגורים ב'
16.50%	0.183	16.50%	0.183	דרך קיימת
100%	1.109	100%	1.109	סה"כ

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
0.926	83.50%	0.926	83.50%
0.183	16.50%	0.183	16.50%

הקטנת קו בניין קדמי מ 2.5 מ' ל 0 מ' ,

מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

פרק 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 .

3.1.1 דרך : תשמש למעבר כלי רכב , מעבר לחולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גיטון וחניה , אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

3.1.2 מגורים ב' : בשטח זה תותר בניה בהסכמת רשות העתיקות ל :

א-בתי מגורים.

ב-מועדונים פרטיים וחברתיים.

ג-גני ילדים, פאוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.

ד-משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

ה-מוסכים פרטיים ומשותפים לחניית רכב או מכונה חקלאית.

ו-חנייות מזון וקיוסקים.

ז-מספרות ומכוני יופי.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

אחוזי בניה בשטח התכנית יחיד על פי תקנון תכנית מס' 6778 ותשריט תכנית מס' 998.

3.2.1 תנאים למתן היתר

לא יצא היתר בניה כל עוד המבנה המתוכנן במרחק לא תקיף מקו השמל עילי קיים.

3.3 הוראות נוספות :

א- תשתיות :

1 - מים :

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

2 - ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, תבטוח ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

3 - ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4 - איסור בניה מתחת ובקרבת קו השמל :

1- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 אווירניים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 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 הבנייה 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 השמל תת-קרקעיים ולא במרחק תקטן :

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 וטנאזים לכך.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3 - המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי השמל עד לפני כבלי 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 שזו בטיחה מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות קיים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב- הוראות כלליות

1 - חלוקה

1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עמ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.

לפנות המבנים מעל כבלי תת-קרקעיים לא במרחק תקטן :

3 מ' מכבלים מתח עד 160 ק"ו 6

1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט וטנאזים לכך

2- הפקעות :

כל השטחים המוקדשים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ירשמו על שם הרשות מקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3 - מבנים קיימים :

מבנים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בניין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם לחוראות התוכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבניין של המבנה הקיים ובתנאי שלא תהיה חניית לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים.

4 - תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י חרשויות המוסמכות לכן.

5 - היטל השבחה :

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

6 - חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לחוראות תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמיג (1983), או לתקנות הנוקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן חיתר בניה תבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7 - חוראות תג"א :

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

8 - כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקש החיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשקיעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת חיתר בניה.

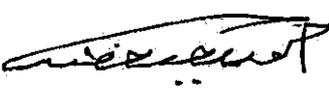
פרק 4 - מימוש התוכנית

למטען חיתר מכוח תוכנית זו

4.1 תקנות התכנית : ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות ונתלכן.

לא התחיל חליף ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

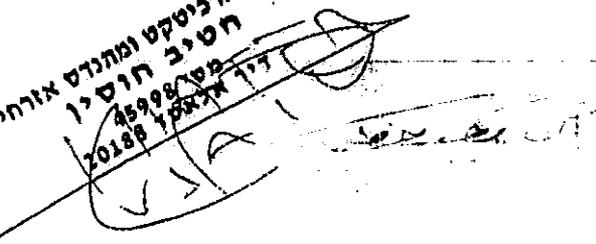
בעל הקרקע :



יזם התוכנית :

ד"ר ארכיטקט ומתנדס אזרחי
חטיב חוסין
מס' 45998
ד"ר אילון 20188


מגיש התוכנית :

ד"ר ארכיטקט ומתנדס אזרחי
חטיב חוסין
מס' 45998
ד"ר אילון 20188


עורך התכניות :

ד"ר ארכיטקט ומתנדס אזרחי
חטיב חוסין
מס' 45998
ד"ר אילון 20188


גדליה אלוש
חברת החשמל לישראל בע"מ
מחוז הצפון
מחלקת תשתית
ושרותים טכניים

משולח קמבלים
05/02/06