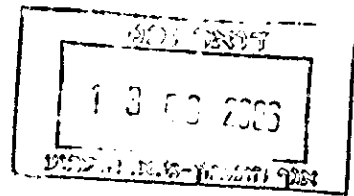


תאריך: 22/03/04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "גלבוע"

תחום שיפוט מוניציפאלי: "גלבוע"

שם הישוב: כפר טייבה אל זועביה

נפה: גלבוע.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**1.1 שם התוכנית:**

תכנית מס' ג/מק/39 בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) 4
שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א' (א) 4
שינוי לתכניות: ג/6670 המאושרת.

1.2 **מקום התוכנית:** כפר טייבה אל זועביה

נ.צ. מרכזי	מזרח: 191800	צפון: 223250
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
23200	7	8
23197	-	29

1.3 **שטח התוכנית:** 0.94 דונם, חישוב גרפי.1.4 **בעלי עניין:****בעל הקרקע** סובחי זועבי ת.ז. 020787826 כפר טייבה. טל: 058-695223**יזם ומגיש התוכנית:** סובחי זועבי ת.ז. 020787826 כפר טייבה טל: 058-695223

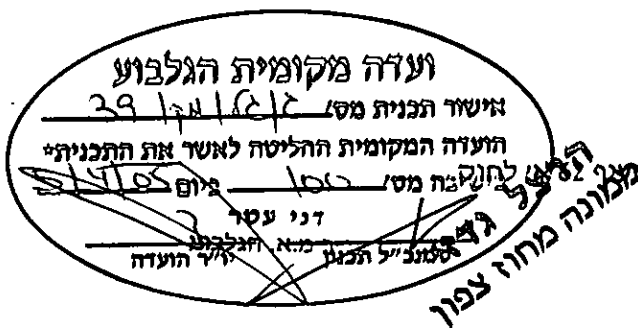
עורך התוכנית: אינג' גסאן עבוי ת.ז. 50383561 נצרת 16000 ת.ד. 2048
פל: 0544-279764 פקס: 04-6575807

1.5 **יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6670
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח,
תוכנית זו עדיפה.

1.6 **מסמכי התוכנית:**

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:250 מסמך מחייב.



39/03/04
הודעה על אישור תכנית מס' 5594
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5594
מיום 9.11.06

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
22/03/04	הכנה
29/12/05	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו בצבע תכלת עבה
אזור מגורים א'	שטח צבוע בצבע כתום
דרך קיימת / מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך גישה	צבוע בצבע ירוק .
מס' הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימאלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש רשום ומספרו	קו שחור כהה משונן
גבול חלקה רשומה	קו ירוק דק
מס' חלקה רשומה	ספרה בעיגול בצבע ירוק
קו בניין	קו אדום מרוסק
גבול מגרש חדש	קו דק שחור
מס' מגרש	ספרה בצבע שחור בתוך מכגל ירוק
מבנה להריסה	אזור צבוע בצהוב

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	ייעוד קרקע
78.72	0.74	78.72	0.74	אזור מגורים א'
21.28	0.20	21.28	0.20	דרך קיימת/מאושרת
100	0.94	100	0.94	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

מטרות התוכנית:

מתן אפשרות להוצאת היתרי בניה לפי קווי הבנין המסומנים בתכנית

2-1 עיקרי התכנית

שנוי קווי בנין בתחום התכנית למגרשים 101, 102 לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק כדלקמן:

קוי הבנין יהיו לפי תשריט מצב מוצע.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	מצב קיים	מצב מוצע
מגורים א'	-	6 יח"ד למגרש

פרק -3-

3.1 רשימת תכליות:

כללי: לא יינתן היתר בניה להקמת בניו ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמום שהוא פרט לשמושים הקבועים בתכנית זו, ברשימת השמושים המותרים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

א- אזור מגורים:

- 1- תותר הקמת מבני מגורים.
- 2- חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל בנין שתבנה מחומרים קלים בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'

ב- דרכים:

ישמשו למעבר רכב ובני אדם למדרכות, מעבר תשתיות מתקני דרך תאסר כל בניה.

ד- דרכי גישה:

תשמשל למעבר בני אדם ורכב.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושי עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי							גובה בניה מקסימאלי		צפיפות מס' / מס' יחיד למגרש מינימלי אלי	מס' יחיד סה"כ לדו"ס	
		צידו	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה A	מתחת למפלס או מפלס כניסה B	עיקריים שטחים C	שטחי שדות D	לכסוי הקרקע (הכסית)	סה"כ E	מס' קומות	במטרים				
מגורים א'	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	לפי תשריט			144% סה"כ אחוזי בניה 36% לקומה ..	----- ..	134%	10%	60%	144%	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות
		</														

ניתן לנצל את מכסות שטחי השירות של הקומות העליונות בק. הקרקע בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעבור את המכסימום המותר לפי הטבלה לעיל.
ניתן להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ולהיפך בתנאי לשמור על סה"כ אחוזי בניה

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, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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 קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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'.

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 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 - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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 הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל האזורית של חברת החשמל לישראל.

ג. - הוראות כלליות

1- חלוקה:

תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לתכנית זו.

2. 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 והבניה.

3. רישום:

בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. 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 הוועדה 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. תנאים לביצוע התוכנית:

5. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה

אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 אי 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.

10. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

4.1 הוצאת התכנון והביצוע:

הוצאות התכנון וביצוע התכנית והעוצאות העמידה בתנאיה יחולו על היזם.

פרק 5 - חתימות:

היזם

בעל הקרקע

ג'סמין עובדי
מנהל אזורי
רשיון מס' 14008