

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי : "מועצה אזורית בוסתן אלמרג"
שם ישוב : כפר סולם

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם תוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית מס"ג/15642 שינוי לתוכנית מתאר כפר מסר מס"ג/11752

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי*	מזרח :	צפון :
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17122	-----	49
17114	-----	19,13

1.3 שטח התוכנית: שטח תוכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 2.457 דונם

1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע: זועבי בלאל ת.ז. 028220465, ת.ד. 323 כפר סולם מיקוד 19115
 יזם התוכנית: זועבי בלאל ת.ז. 028220465, ת.ד. 323 כפר סולם מיקוד 19115
 מגיש התוכנית: זועבי בלאל ת.ז. 028220465, ת.ד. 323 כפר סולם מיקוד 19115
 עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל מס"רשיון 112197 כפר סולם, ת.ד. 82, מיקוד 19115, טל: 04-6591884, נייד 058-967912

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

- ת.מ.מ. 2/9 : שטח ישוב
- התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס"ג/11752 מאושרת

1.6 מסמכי התוכנית:

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

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20.12.2004	הכנה
23.05.2005	עדכון 1
25.03.2006	עדכון 2
18.11.2006	עדכון 3

הודעה על אישור תכנית מס"ג/15642
 מורסמה בילקוטי הפרסומים מס"ג/5619
 מיום 24.1.07

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968
 אישור תכנית מס"ג/15642
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.9.06 לאשר את התכנית

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	חוס 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
אזור מגורים א	צבע כתום
דרך הולכי רגל מאושרת	צבע חוס מטויט בירוק
שטח מגורים משולב במסחרי	צהוב עם פסים אפורים

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור מגורים א	1.107	45%	-----	-----
דרך מאושרת	1.124	45.7%	1.124	45.7%
אזור מגורים משולב במסחרי	-----	-----	1.107	45%
דרך הולכי רגל	0.226	9.3%	0.226	9.3%
סה"כ	2.457	100%	2.457	100%

פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- שינוי ייעוד שטח ממגורים לשטח מגורים משולב במסחרי.
- הגדלת אחוזי בניה מאושרת בתוכנית מס"ג/11752
- הגדלת תכסית מאושרת בתוכנית מס"ג/11752
- הקלה בקווי בניין מאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד משטח מגורים לשטח מגורים משולב במסחרי.
- 1. קביעת תכליות המותרות בשטח התוכנית המסומן התשריט.
- 2. קביעת הוראות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- 3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
שטח מגורים משולב במסחרי	1107	6

4. פרק 3 הוראות התוכנית:

ע"פ תוכנית ג/11752

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 אזור מגורים משולב במסחרי:

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם פסים אפורים הוא שטח מסחרי משולב. תותר בו בניה:

- א. בתי מגורים
 - ב. מועדונים פרטיים וחברתיים
 - ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
 - ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
 - ה. חנויות מזון וקיוסקים
 - ו. מספרות ומכוני יופי
 - ז. מאפיה
- תנאי למתן היתר בניה: הריסת הקירות החודרים לתוואי הדרך.
 - יאושרו שימושים שלא מהווים מטרד בכפוף לאישור המשרד לאיכו"ס ומשרד הבריאות.

3.1.2 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.

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

מס' יחיד סה"כ לדום	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי							קווי בניין			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש עיקרי)
			גובה בניה מס' קומות	סה"כ	לניסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
6	6	13 מ' בג שטוח 15.5 מ' בג רעפים	4	190%	60%	30%	160%	----	190%	3 מ' או כפי שקיים	3 מ' או כפי שקיים	3 מ' או כפי שקיים	1107 מ"ר או כפי שקיים	אזור מגורים משילב במסחרי

- הערות:
- לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
 - גובה הבנין ימדד בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית באותה נקודה.
 - ניתן לבנות שני מבנים במגרש בתנאי שהמרחוח ביניהם יהיה 4 מ' לפחות.
 - תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

ע"פ תוכנית ג/11752

א הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 מספר מבנים במגרש:

א) באזור מגורים א: 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 4 מ' ושלכל בניין תהיה גישה.

3.3.2 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.

3.3.3 חיבור מערכות תשתית:

- א. כל מערכת התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- 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 הכביש.

3.3.4 הוראות אחרות:

ע"פ תוכנית ג/11752

- 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 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. 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 ההתוויה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

י. כל התשתיות כולל דרכים, ביוב וכו', יבוצעו ויתחזקו ע"י היזם לשביעת רצון הועדה המקומית.

ג. 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 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.

2. 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.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת קודמת 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, רשאת הועדה המקומית לאשר תוסת בניה מכח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

מבנים קיימים – מתן לגיטימציה לקווי בניין:

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה לקווי בניין של מבנים קיימים, בתנאים הבאים:

- a. המבנים עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.
- b. המבנים לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
- c. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר בניה.

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:

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.

8. שלבי ביצוע:

- הוצאת היתר בניה ללגיטמציה למבנים הקיימים ללא היתר והשלמת הבניה המאושרת ע"פ היתר במתחם
- הוצאת היתר בניה לשימוש חורג למלאכה ומוסכים לאחר גמר השלב הראשון ע"פ החלטת הועדה המתוזזת.

זמן משוער לביצוע התוכנית זו יהיה 6 שנים מיום אישורה.

4. חתימות:

בעל הקרקע: זועבי בלאל.....

זום התוכנית: זועבי בלאל.....

מגיש התוכנית: זועבי בלאל.....

זועבי אחמד
א. זועבי
מס' 112197
כפר סולון 054-534541

עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל