

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי : "מועצה אזורית בוסתן אלמרגי"

שם ישוב : כפר סולם

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם תוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס"ג/15273 תוספת אחוזי בניה והגדלת תכסית שינוי לתוכנית מתאר מס"ג/11752

1.2 מקום התוכנית:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17122	10	12,51,30,32,9,50

1.3 שטח התוכנית: שטח תוכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 0.402 דונם

1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע: אבו סיאם חאלד ת.ז. 056960412, כפר סולם ת.ד. 205 מיקוד 19115
יום התוכנית: אבו סיאם חאלד ת.ז. 056960412, כפר סולם ת.ד. 205 מיקוד 19115
מגיש התוכנית: אבו סיאם חאלד ת.ז. 056960412, כפר סולם ת.ד. 205 מיקוד 19115
עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל מס"רשיון 112197 כפר סולם, ת.ד. 410, מיקוד 19115, טל: 04-6591007, 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 לתוכנית מתאר מס"ג/11752 מאושרת

הודעה על אישור תוכנית מס"ג/15273 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'..... מיום.....
--

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים
- ב. תשריט ב קני"מ 1:500
- ג. תשריט בינוי קני"מ 1:250 "מסמך מנחה"

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
17.09.2004	עדכון 1
16.01.2005	עדכון 2
	עדכון 3

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1765 אישור תוכנית מס"ג/15273 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 27.3.06 לאשר את התוכנית הלצל נד"י סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית
--

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
דרך להולכי רגל קיימת	צבע חום מטויט בירוק
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 ב	צבע תכלת
דרך משולבת קיימת	צבע אדום מטויט בירוק

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור מגורים ב	0.162	40.2%	0.167	41.5%
דרך משולבו	0.070	17.5%	0.070	17.5%
דרך להולכי רגל	0.170	42.3%	0.165	41.00%
סה"כ	0.402	100%	0.402	100%

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- שינוי באחוזי בניה מותרים.
- הגדלת תכסית.
- ביטול חלק מדרך משולבת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הגדלת אחוזי בניה המותרים בתוכנית מס"ג/11752
- 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
מגורים ב	344	2

פרק 3 הוראות התוכנית:

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש 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:

השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת מיועד למגורים ב. 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. מוסכים פרטיים ומשוטפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו. חנויות מזון וקיוסקים
- ז. מספרות ומכוני יופי.

3.1.2 דרכים:

דרך משולבת:

(א) שטח הדרכים ימש 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.

שביל להולכי רגל:

(ג) שטח השביל ימש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון ובניה
(חשוב שטחים ואזורי בניה בתוכניות ובחיתורים תשרי'ב 1992)
לפי תוכנית מתאר 11752/ג**

מס' יחיד סה"כ לדונם	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 (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	200 מ"ר או כפי שקיים			
-	3	12 מ'	3	200%	88%	30%	170%	**	200%	3 כפי או כפי שקיים	2 מ' או כפי שקיים	2 מ' או כפי שקיים	200 מ"ר או כפי שקיים	מגורים ב'		

תערוך:
** תותר העברת אחוזי בניה ממועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 מספר מבנים במגרש:

א) באזור מגורים ב: 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' ושכלל בניין תהיה גישה.

3.3.2 בניינים קיימים:

הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו. כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התוכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

3.3.3 חניה ומוסכים פרטיים:

- 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 הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באזור המגרש.
- ג) תותר הקמת מוסך לחניה צמוד לגבול המגרש הצדדי והקידמי במרווח אפס ללא פתחים ובתנאי שגג ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר.
- ד) שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובה הפנימי לא יעלה על 2.50 מ'.
- ה) הועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומות מרתף של הבניין.

3.3.4 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.

3.3.5 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 הגביש.

3.3.6 הנראות 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 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.

ב. תשתיות:

- מיים:**
1. אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז:**
2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז בל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ביוב:**
3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.
- אשפה:**
4. 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 האנכיים 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. היטל השבחה:

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

4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

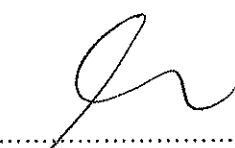
5. עתיקות:

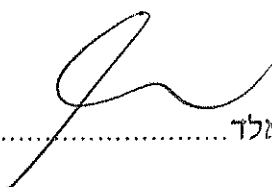
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6. הוראות הג"א:

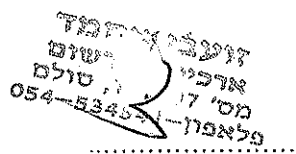
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4. חתימות:


..... בעל הקרקע: אבו סיאם חאלד


..... יזם התוכנית: אבו סיאם חאלד


..... מגיש התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל


..... עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל