

18.12.06 אילון ע"פ, ע"פ

2006931

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי- "מעלה חרמון"

תוכנית מס' ג/15415

תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/11672  
שינוי מאזור ציבורי פתוח לאזור חקלאי .

מחוז : הצפון  
מקום : איזור תעשייה בוקעאתא (נ.צ.מ 272:650, 789:000)

תחום שיפוט מוניציפאלי : מועצה מקומית בוקעאתא

קנה מידה : 1 : 1250

שטח התוכנית : 8.41 דונם (מדידה מחושבת) תאריך נובמבר 2005

בעל הקרקע : פארס סלמאן שמש ובניו  
כפר בוקעאתא רמה"ג טל: 04-6982054

יוזם ומגיש התוכנית : בית קירור אלשעב , אגודה שיתופית  
חקלאית איכרי בוקעאתא  
כפר בוקעאתא רמה"ג טל' : 050340528

עורך התוכנית : בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים  
אדריכל בריק מחמוד ת.ד 341 ק.שמונה  
טלפון 04-6941095 פלא פון 546116 - 050

ינואר 2006

הדגמה על אישור תכנית מס' 15415  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5633  
מיום 26.2.07

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
אישור תכנית מס' 15415  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 30.10.06 לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס'ג/15415 תוכנית מתאר מקומית המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/11672 משטח ציבורי פתוח לשטח חקלאי ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

### 1.2 מקום התוכנית:

אזור תעשייה בוקעאתא נ.צ.מ (272:650, 789:000)

### 1.3 שטח התכנית

8.41 דונם (מדידה מחושבת) מתאריך נובמבר 2005 פרחאת מחמד, מודד מוסמך מ.ר.835. שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

### 1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע  
יזם ומגיש התכנית  
עורך התכנית

פארס סלמאן שמס ובניו - כפר בוקעאתא רמה"ג 04-6982054  
בית קירור אלשעב, אגודה שיתופית חקלאית איכרי בוקעאתא  
כפר בוקעאתא רמה"ג 050-340528  
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד 341 ק' שמונה טלפקס 04-6941095

### 1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/11672 המאושרת מיום 30.09.01 מאזור ציבורי פתוח לאזור חקלאי, וכפופה להוראות תכנית תמ"מ 2 שינוי מ'ס 3.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:1250.  
כל מסמכי התכנית הינם מחייבים.

### 1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה	דצמבר 2004
עדכון 1	ינואר 2006
עדכון 2	
עדכון 3	

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבולות התוכנית
2.	קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
3.	קו שחור מרוסק	קו בניין
4.	שטח צבוע חום	דרך מאושרת
5.	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
6.	קווים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
7.	מס' עליון	מס' דרך
8.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
9.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
39.71	39.71	3.34	3.34	דרך מאושרת
60.29	---	5.07	---	אזור חקלאי
---	60.29	---	5.07	אזור שצ"פ
100%	100%	8.41	8.41	סה"כ

**פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרת התוכנית:**

שינוי יעוד השטח הציבורי הפתוח לאזור חקלאי, החזרת יעוד הקרקע לקדמותו, ויצרת אזור חקלאי שיתפקד כחיץ בין שטחים הבנויים לדרך ארצית, ולמנוע תביעות משפטיות בין בעל הקרקע ליוזם התכנית.

**פרק 3 הוראות התכנית**

**3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:**

לא ייתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**3.1.1 רשימת התכליות:**

1 - אזור חקלאי- (שטח צבוע פסים ירוקים) :  
ישמש כשטח לעיבוד חקלאי בלבד  
והקמת שטחי נוי, תשתיות תת ועל-קרקעיות.

2 - דרך מאושרת- (שטח צבוע חום):  
ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת-קרקעיות, אי תנועה, גינון ופיתוח שטח.

**3.2- טבלת זכויות והגבלות בניה :**

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992) הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מרבי							קווי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי	
	מס' קומות	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
גובה במ'	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	אזור חקלאי

\* ישמש כשטח לגידול חקלאי . לא תותר בניה בו למעט הקמת שטחי נוי, תשתיות תת ועל-קרקעיות.

**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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב:**

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

**4 חשמל:**

**אספקת חשמל:**

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי בשל אילוצי מיוחד.

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מנשוק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט וואו 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 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.

ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

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.

ג- המרחקים האנכים והמינימליים 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 תכנית 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 מסודר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, במידה וההליך הינו של איחוד וחלוקה יש לפרט את מילוי התנאים הנדרשים עפ"י סעיפים 121-122 לחוק הת"ב.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.  
במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. היטל השבחה:

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

4. פיצוי ושיפוי:

" כל הוצאות התכנון, לרבות פיצויים, יחולו על יוזם התכנית. יזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, ו/או כל דין אחר, שיומצא לו ע"י הועדה מקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית."

פרק 4 חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויזום התוכנית:

~~אדריכל - בריק מחמוד  
מנדל שמסון רמת א  
רשיון מס' 35383  
050/546116~~

חתימה עורך התוכנית: