

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "בקעת בית הכרם"
 23.08.2006
 תוגן מס' _____
 בתקבל

הוראות תוכנית

(תקנון)

תכנית מס' ג'/בכ/16758/05/16

המהווה שינוי לתקנון מס' ג'/6758 ולתשריט ג/3700

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "בקעת בית הכרם"
 תכנית מס' 16758/05/16
 הוועדה בראשות ב"ר ח'מ"ה מס' 2006
 מיום 29/05/2006
 על מתן תוקף לתכנית הנקובה להלן
 מתוך על-מסגרת

לשר לט"ט וט"ט
 4454

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "בקעת בית הכרם"
 תכנית מס' _____
 הוועדה בראשות ב"ר ח'מ"ה מס' _____
 מיום _____
 החלטה _____
 על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל
 מתוך חלטה

חודעה על המקומית תוכנית מס' ג'א/בכ/16758/05/16
 פורסמה בעיתון בארץ ביום 20/10/05
 בעיתון בארץ ביום 18/11/05
 ובעיתון מקומי בארץ ביום 18/11/05

חודעה על אישור תכנית מס' ג'א/בכ/16758/05/16
 פורסמה בילקוט המסומים מס' 3687
 מיום 5/7/07

חודעה על הפקדת תכנית מס' ג'א/בכ/16758/05/16
 פורסמה בילקוט המסומים מס' 5479
 מיום 9/7/06

תכנית מס' 16758/05/16
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מיום 2006
 החלטה 1-532

31.07.2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית אלשאע'ור
שכונת: - מג'ד אל כרום

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/בכ/6758/16/05.

" תכנית חלוקה ללא הסכמה המהווה שינוי לתקנון מס' 6758/ג ולתשריט 3700/ג."

1.2 מקום התכנית:

כפר: - עיר: אלשאע'ור שכונה: מג'ד אל כרום

קאורדינטות X: 224600 לבין 224725	קאורדינטות Y: 758925 לבין 758800	מספר גוש	חלקי חלקות
		19059	71

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית: 2.031 דונם

1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע: אחמד קדאח ופרטיים.

עיר: אלשאע'ור - כפר: מג'ד אלכרום

ת"ד- 583 מיקוד- 20190 מג'ד אל כרום פל': 04 9588390

יזם התכנית: עבד קדאח.

עיר: אלשאע'ור - כפר: מג'ד אלכרום

ת"ד- 583 מיקוד- 20190 מג'ד אל כרום פל': 050 6000093

עורך התכנית: עמאד חסיאן - מהנדס אזרחי

עיר: אלשאע'ור - כפר: מג'ד אלכרום

ת"ד- 821 מיקוד- 20190 מג'ד אל כרום פל': 054 6626690

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תכנית מפורטת המהווה " חלוקה ללא הסכמה" המהווה שינוי לתקנון מס' 6758/ג ולתשריט 3700/ג (מאושרת)

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית :

- (א) תקנון בן 6 עמודים – מסמך מחייב.
 - (ב) תשריט בק"מ 1:250 1:1250 1:5000 – מסמך מחייב.
 - (ג) דוח שמאי – מסמך מחייב.
 - (ד) כתב שיפוי – מסמך מחייב.
- כל המסמכים הם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
26.02.2005	עדכון 1
31.07.2005	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות מונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 תאור סימני התשריט :

- 1.9.1 גבול התכנית קו כחול עבה רציף
- 1.9.2 גבול חלקה רשומה קו דק ירוק
- 1.9.3 גבול מגרש קו אדום מקוטע
- 1.9.4 דרך קיימת / מאושרת שטח צבוע כחום
- 1.9.5 דרך גישה פסים באדום וירוק לסירוגין
- 1.9.6 אזור מגורים ב' שטח צבוע בתכלת
- 1.9.7 מס' חלקה מס' בתוך עגול ירוק
- 1.9.8 מס' מגרש מס' בתוך מלבן כחול
- 1.9.9 מספר דרך ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
- 1.9.10 מרווחים קדמיים מינימליים מספרים ברבע הימני והשמאלי של העיגול
- 1.9.11 רוחב דרך ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול
- 1.9.12 גבול גוש קו שחור משונן

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יטוד הקרקע
אחוזים %	השטח בדונם	אחוזים %	השטח בדונם	
16.40%	0.333	16.40%	0.333	דרך
83.60%	1.698	83.60%	1.698	מגורים ב'
100.00%	2.031	100.00%	2.031	סה"כ

פרק 2- מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית :

- (א) חלוקה ללא הסכמה למגרשים, לפי טבלאות איזון.
- (ב) מתן לגיטימציה לבניינים קיימים.
- (ג) הגדלת מס' מבנים במגרש.

פרק 3- הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 ב' לפי תוכנית ג/6758

כשטח זה תותר בניה ל:

- (א) בתי מגורים.
- (ב) מועדונים פרטיים וחברתיים.
- (ג) גני ילדים, פעוטונים, מרכזי משחקים, גנים ושטחי חנייה.
- (ד) משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- (ה) מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- (ו) חנויות מזון וקיוסקים.
- (ז) מספרות ומכוני יופי.

3.2 זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה בתכניות בתוקף תקנון ג/6758 לאזור מגורים ב'.

3.3 הוראות נוספות :

א. - תשתיות :

(1) מים :

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

5/1/78

(2) ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באשר מהנדס הוועדה המקומית.

(3) ביוב:

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

(4) חשמל: איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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 החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אוויריים 1.5 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:

סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית, לא ינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר שיוכחטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה, לא ינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאחר מוסדר.

ב. - הוראות כלליות

(1) חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית כאמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

(2) הפקעות ורישום שטחים:

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) מבנים קיימים:
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות הוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה 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.
- (4) מבנים להריסה:
מבנה/גדר המסומן להריסה בצבע צהוב, היינו מבנה/גדר המיועד להריסה, המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
- (5) היטל השכחה:
היטל השכחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.
- (6) חנייה:
החנייה תהיה בתחום המגרש, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- (7) הוראות הג"א:
לא יוצא היתר למבנה כשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

פרק 3- מימוש התכנית

- 4.1 תקופת התוכנית: אישור הדרך לתחום זה או שטחים ציבוריים, יחויב את התחילת הליכי ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

היטל יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

החנייה תהיה בתחום המגרש, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

פרק 4- חתימות :

ועדה מקומית:-

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
"גבעתיים - מועצה אזורית"

בעל הקרקע :- אהמד קדאח ופרטנים

קדאח אהמד

יום התכנית :-

עבד קדאח :-

עבד קדאח

עורך התכנית :- מ. עמאד חסיאן

חסיאן עמאד
מודד מוסמך מ ר 73
מחננס אזרחי ונאודיתי
מ ר 82898