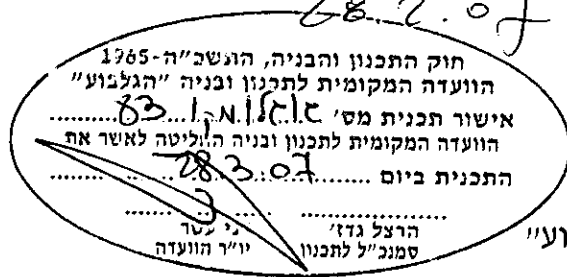


207156

28.2.07



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : "גלבוע"

הודעה על אישור תכנית מס' 83/א.מ.ל.
מסמך בלקוט המסומים מס' 5697
מיום 31.7.2007

שיפוט מוניציפלי : "מועצה אזורית גלבוע"
שם ישוב : מקיבלה

התכנית פורסמה להפקדה תחום
בעיתונות בתאריך 27.10.06

תוכנית מס' ג/גל/מק/83

1.1 שם תוכנית:

תוכנית מפורטת נקודתית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה
1965, מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מקיבלה מס', ג/6462 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

התוכנית נמצאת בגוש 20012 בחלקה 46 שמחולקת למגרשים. מגרש 43 נמצא צמוד לדרך
מאושרת ברוחב 6 מ' בצידו הקדמי וגובל מגרש 47 בצידו האחורי.

מספר גוש	מגרש	חלקי חלקות
20012	43	
20012	-----	46

1.3 שטח התוכנית: שטח תוכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 0.500 דונם

1.4 בעלי העניין:

יזם ומגיש התוכנית: חליל קאסם ת.ז. 35288471 מקיבלה 19354
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – נצרת עילית.
עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל מס' רשיון 112197 כפר סולס, ת.ד. 410, מיקוד
19115, טל: 04-6591007

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

- התוכנית תואמת לתמ"א 35
- התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2/9
- התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/6462 מאושרת

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
28.03.2006	עדכון 1
21.07.2006	עדכון 2
15.02.2007	עדכון 3

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 מרוסק עם משולשים קטנים
גבול חלקה	קו ירוק רציף
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בניין בחזית המגרש	ספרה בצדי העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
אזור מגורים א	כתום

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור מגורים א	0.500	100%	0.500	100%
סה"כ	0.500	100%	0.500	100%

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- הכנת תוכנית מפורטת נקודתית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה – 1965.
- שינוי בקווי בניין הקבוע בתוכנית לפי סעיף 62א(א) 4
- שינוי בתכנית הבניה לפי 62א (א) 9

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בחלקה המסומנת בתשריט לשום תכלית אלא לזו שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3. הוראות התוכנית:

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

אזור מגורים:

- I. בתי מגורים
- II. מועדונים פרטיים או חברתיים
- III. גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים וחניה
- IV. משרדים בעלי מקצועות חופשיים

(חישוב שטחים ואזורי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימוש עיקרי)	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	קווי בניין			אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי		צפיפות/ מס' יחיד למגרש מיינמלי	מס' יחיד סה"כ לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים			
מגורים א'	400 מ"ר	0 מ' "מזרחי ע"פ קיים" 3.00 מ' "מערבי" או 0 למחסן קיים.	1.21 או כפי שקיים או 0 למחסן קיים.	2.35 מ' או כפי שקיים	144%	-	132%	12%	60%**	144%	4	----	6		12

*- קווי בניין קדמי ע"פ קו בניין מוצע בטשריט וכפי שמופיע בטבלה.
**- אחוזי הבנייה לתכנית קרקע הם 60% בקומה.
***- קווי בניין צדדי הוא לפי מצב בניין קיים הקטן ביניהם והוא 0 מ' בצד מזרחי בצד מערבי יהיה 3.00 מ'.
****- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה יהיו עד 144 אחוז.

II. הוראות נוספות:

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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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.

4. 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.

4- הוראות כלליות

1.4 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. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

3. 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 הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין 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:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10. הוצאות התכנית:

בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה להטיל הוצאות התכנית. לרבות הוצאות עריכתה וביצועה על מבקשי הבקשות להיתר כתנאי להוצאת היתר בניה.

11. מחסנים קיימים:

תותר הקמת מחסנים ביתיים או מתן לגיטימציה למחסנים קיימים בתחום המגרש
בצידו האחורי של המגרש בקווי בניין אחורי וצידי אפס על חשבון אחוזי הבניה
המאושרים.

12. שיפוי:

אני החתום מטה יזם ומגיש התוכנית מתחייב שלא תהיה לי כל תביעה מכל סוג ומין שהוא כנגד
הועדה המקומית "גלבוע" בגין אישור תוכנית זו לרבות תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
בכל מקרה בו תוגש כנגד הועדה המקומית "גלבוע" תביעה של בעלים ו/או בעלי זכות אחרים
במקרקעין אשר נפגעו ע"י התוכנית החדשה ו/או עקב אישורה ו/או עקב ביצועה באופן מלא או
חלקי ויוחלט כי התביעה מוצדקת ע"י בית המשפט, מתחייב אני יזם ומגיש התוכנית לשלם
לועדה את כל ההוצאות שייגרמו לועדה בפועל עקב תביעת פיצויים לרבות הוצאות שמאי
והוצאות משפטיות.
במקרה של הגשת תביעה אני מסכים בזה, כי הועדה המקומית "גלבוע" תצרף אותי כצד ג
לתביעה או לכל הליך שיראה לה על סמך התחייבותנו במסמך זה.

1. חתימות:

בעל הקרקע: מ.מ.י



יזם ומגיש התוכנית: חליל קאסם



עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל