

1.08

2007369



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גלבוש

תכנית בסמכות ועדה מקומית

ע"י סעיף 62 א. (א) : 6,4

הודעה על אישור תכנית מס' 59/מק/גל
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5774
מיום 7.2.2007

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/גל/מק/59 שינוי בהוראות בניה (למתן לגיטימציה לבניה קיימת) המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/6408 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר סנדלה.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש	חלוקות	מגרש
20615	17	17/1

1.3 שטח התוכנית: 0.400 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית המדידה של מורד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע : עומרי אמין מוחמד יוסף ת"ז 35289578
כפר סנדלה 19353 טל : 04-6400008

יוזם התוכנית : עומרי אמין מוחמד יוסף ת"ז 35289578
כפר סנדלה 19353 טל : 04-6400008

עורך התוכנית: מסאד פורסאן, מהנדס בניין, ת.ד 247, מוקבלה, מיקוד 19354
טל: 04-6402064, פקס: 04-6402064 סלולרי :- 052-3225139

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה להוראותיה של תכנית מפורטת מס' 6408/ג המאושרת מלבד השינוי בקוי בניין ובתכנית קרקע .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים מסמך מחייב.
ב. תשריט בק"מ 1:250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10-03-2003	הכנה
10-10-2007	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
ב- אזור מגורים "א" :- צבע כתום.
ג- דרך מאושרת :- צבע חום.
ד- הריסה :- צבע צהוב .
ה- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור בתוך עיגול.
ו- גבול מגרש :- קו בצבע שחור.
ז- מס' גוש :- מספר בצבע שחור.
ח- קו בניין :- קו אדום מקוטע.
ט- מס' דרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול.
י- מרווחים קדמיים מינימאליים :- ספרה ברבע עליון של העיגול.
יא- רוחב דרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד השטח
שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	
0.400	100.0%	0.400	100.0%	מגורים "א"
0.400	100.0%	0.400	100.0%	סה"כ:

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: שינוי בקווי בנין לפני תשריט (לפי קו אדום מקווקו)

עפ"י סעיף 62א . (א) 4,6:

שינוי באחוז בנייה בניה לכיסוי קרקע – 45% במקום- 36%

ללא שינוי בסה"כ אחוזי בנייה עפ"י סעיף 62א . (א) 6:

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, כרשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

באזור מגורים "א" מותר להקים:

עפ"י תכנית מפורטת מס' 6408/ג .

א- בתי מגורים.

ב- חנויות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישור שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובדירות) תשנ"ב (1992)
לא יינתנו דתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניד לפי תקנות התכנון והבניה

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מיוצאלי (ב"ר)	קווי בנין			אחוז בנייה						גובה בנייה מקסימאלי			צפיפות/מ' ס' ח"ר למגרש	מס' ח"ר לדונם
		צדד	קדמ	אחור	מעל מפלס הבנייה	מתחת למפלס הבנייה	עיקריים	שטח	לניסוי הקרקע (הנסות)	סה"כ	מס'	קומות	במטרים	4	6
מגורים מגורים מגורים	308 מ"ר	לפי השריט (קו) אדום)	לפי השריט (קו) אדום)	לפי השריט (קו) אדום)	144%	-----	120%	24%	45%	144%	4 קומות	14.5 מ'			

3.3 הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה האזורית.

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 בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. 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 משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין ההלק 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' 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 המינימאליים 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 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 החשמל

3. המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר
לאחר מוסדר.

ב- הוראות כלליות :-

1. הפקעות:

כל 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, באישור מהנדס הועדה.

2. 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.

3. היטל השבחה:

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

4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת
מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן
היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, תאושר חניה בקו בניין אפס
בהסכמת השכן והניקוז יהיה לתוך המגרש המבוקש.

5. רישום:

תוך חודשיים מתחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר
למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות
סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6. מבנים קיימים:

מבנים קיימים יאושרו בקווי הבניין כפי שקיים התוספת למבנים אלו יהיו
לפי קונטור המבנה הקיים, בתנאי שהם לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
בניה חדשה או בניה החורגת מהקונטור הקיים תהיה בקו בניין כפי שמפורט בטבלת
זכויות.

7. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי
סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התוכנית לשפות את הועדה בכל סכום
שתחויב בו.

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. הריסה :

הריסת הגדר המסומן בצהוב בתשריט .

פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 תקופת התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים,
יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמובטלת.

פרק 5 - חתימות:

עורך התוכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מסאד פורסאן
מהנדס בנין
מ.ר. 110446

א. ס. ג. מ. ר. א. ס. ג. מ. ר.