

2007650

עדכון: 5-03-08
17200-7

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי
תחום שיפוט מוניציפלי : המועצה אזורית בוסתאן אלמרג'
שם ישוב : כפר נין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית :

שינוי ייעוד דרך מאושרת וצמצום קווי בנין.

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' גנ/15964 ומהווה שינוי לתכנית מס' ג/13119 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר נין

נ.צ. מרכזי	מזרח 726.500	צפון : 233.125
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
17200	7	28, 8

1.3 שטח התוכנית: 3.995 דונם לפי שטח מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מוחמד עטא מוסלם זועבי ת.ז. 059502989
עלי עטא מוסלם זועבי ת.ז. 02347719
כתובת : כפר נין מיקוד 19320 - ד.נ. עפולה ת.ד. 1167

זום התוכנית / מגיש התכנית:

מוחמד עטא מוסלם זועבי ת.ז. 059502989
עלי עטא מוסלם זועבי ת.ז. 02347719
כתובת : כפר נין מיקוד 19320 - ד.נ. עפולה ת.ד. 1167

עורך התוכנית:

ז.ר.מ. אדריכלים בע"מ - זועבי ראג'ב אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 35184
כתובת : נצרת ת.ד. 9228 מיקוד 16000 טל' 04-6081599 פקס : 04-6084694
נייד : 050-5409092 e-mail = ragev_z@netvision.net.il

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15964
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.10.07 לאשר את התכנית
תוצל גדזי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

15964
5815
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
5.6.08
מיום

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכניות מתאר מקומיות – הוראות תוכנית המתאר מס' 13119/ג המאושרת.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.
- ג. תשריט בינוי 1: 500 - מסמך מחייב בצורת המגרשים.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/9/2005	הכנה
09/06/2006	עדכון 1
תנאי הפקדה	
הפקדה	עדכון 2
	עדכון 3
	עדכון 4
מתן תוקף	עדכון 5

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

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
גבול תכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
שטח מגורים א	שטח בצבע כתום
דרך קיימת מאושרת	שטח בצבע חום
שטח ציבורי פתוח	שטח בצבע ירוק.
דרך משולבת	פסים בצבע אדום וירוק
ביטול דרך	קווים באלכסון בצבע אדום
גבול מגרש	קו בצבע כחול
מספר מגרש	מספר בצבע כחול בתוך אליפסה כחולה
גבול חלקה רשומה	קו בצבע ירוק
מספר חלקה רשומה	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול גוש	קו צבע ירוק עליו משולשים לכל אורכו
מס' גוש	ספרות בצבע שחור
מספר הדרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך
קו בניין בצידי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול.
רוחב הדרך	ספרות ברבע התחתון של העיגול.
תחום שיפוט	קו רצוף בצבע סגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
69.00%	2,758	65.9%	2,633	שטח מגורים א
26.1%	1,043	32.33%	1,291	דרך קיימת ומאושרת
4.9%	0,194	1.77%	0,071	שטח צבורי פתוח
100%	3,995	100%	3,995	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

ביטול קטע דרך מאושרת ושינוי בקווי בנין מאושרים, בכדי להגדיל רוחב מגרשים בצד הדרומי של החלקה, אשר רוחבם ע"פ תוכנית בתוקף לא מאפשר ניצול בניה לצורכי מגורים, כולל חלוקה למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת זכויות ומגבלות בנייה בתחום התכנית המגרש.
- קביעת שטח למגורים.
- קביעת תוואי דרך משולבת.
- קביעת שטח ציבורי פתוח.
- קביעת הנחיות בנייה בתחום התכנית.
- הסדרת מערכת דרכים לכלי רכב והולכי רגל בתחום התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד קיים ומוצע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
14	$2,619 \times 80\% = 2,095$	איזור מגורים א עד 5 יח"ד / לדונם

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 זכויות תכליות בניה:

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

3.1.1 שטח למגורים א: עפ"י תכנית ג/13119.

3.1.2 דרכים: עפ"י תכנית ג/13119.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח: ישמש להקמת גנים ציבוריים, שבילים, מדרכות, מזרקות, פרגולות וגינון וריהוט גן.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

יחיד למגרש מינימלי	יחיד לדוי	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי					קווי בניין במטרים			גודל מגרש מינימלי מ"ר	יעוד/ שימושים עיקריים
		מס קומות	במטר	תכנית קרקע מקס'	סה"כ %	שטחי שדות %	שטח עיקרי %	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי		
2	5	3 + מרתף	11 מ' לגג שטוח או 13 מ' לגג משופע	70%	100%	20%	80%	100%	3	3	3	400	שטח מגורים א

הערות:

- * הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסי"הכ בנייה נשמר.
- * קווי בניין לפי הטבלה או כפי שמופיע בתשריט.
- * כאשר אחד מקווי הבנין הצדדיים יהיה קו 0, יהיה קו הבנין הצדדי השני לפחות 3 מ'.
- * הגובה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה – הנמוכה מבין השתיים.

** בכל יעודי המגורים בהם יותר שימוש נוסף למבנה בקומת הקרקע- תותר קומת קרקע מסחרית בגובה פנימי שאינו עולה על 5.20 מ' עם אפשרות לגלריה ואז גובה המבנה יהיה 12.2 מ' לגג שטוח או 14 מ' לגג משופע - מסי קומות 3 + מרתף.

** קו בניין אחורי במגרש 7-7 יהיה 2 מ'.

3.4 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים:

אספקה 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ואישור רשות ניקוז מחוזית.

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 קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

רשת 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.

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 הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ב. הוראות כלליות:

1. הפקעות:

- א. 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.
- ב. מקרקעי ישראל הגדרתם בחוק יסוד מקרעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון יחוכרו לרשות המקומות עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. היטל השבחה:

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

3. חלוקה:

החלוקה המסומנת בתשריט תהיה חלוקה מנחה ותנאי להוצאת היתר בניה, אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק על ידי הוועדה המקומית.

4. 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.

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

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

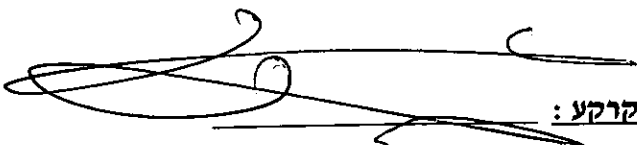
7. סידורים לנכים:

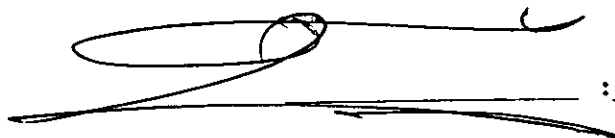
קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

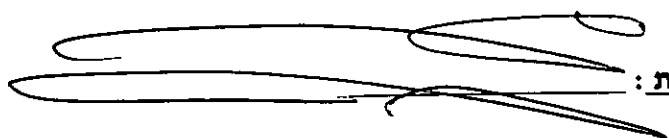
8. עתיקות:

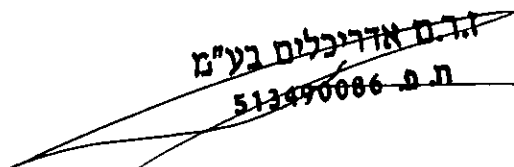
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י בעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח

פרק 5 - חתימות:


בעל הקרקע :


יזם התוכנית :


מגיש התוכנית :


עורך התוכנית : **ת.פ. 513490086**
ז.ר.ס אדריכלים בע"מ

הוועדה המקומית : _____

הוועדה המחוזית : _____