

משרד הפנים
מחוז הצפון
10-09-2008
נתקבל
נצרת עילית

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי
תחום שיפוט מוניציפלי - מ.א. בוסתאן אלמרג'
תכנית מס' גנ/ 16043
המהווה שינוי והרחבה לתכנית מתאר ג/2406 ולתכנית ג/12341

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' גנ/ 16043 שינוי והרחבה לתכנית מתאר ג/2406 ולתכנית ג/12341

1.2 מקום התכנית: כפר מסר - נ.צ. מרכזי : מזרח 239850 , צפון 728200
1.2.1 גושים וחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
22503	-----	34 , 23

1.3 שטח התכנית: 4.025 דונם (בחישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - זועבי וג'יה, זועבי שאהר ו זועבי משהור ת.ד. 2945 , עפולה 18100 טל: 04-6766352 פקס: 04-6701482

יזם ומגיש התכנית - מ.א. בוסתאן אלמרג' ת.ד. 1072 עפולה עילית 18550 טל: 04-6424555 פקס: 04-66421556

עורך התכנית - עבד. שעבאן - אדריכל מ.ר. 33449 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל: 04/6519506 פקס: 04 / 6418695

1.5 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי והרחבה לתכנית מתאר מס ג/2406 ולתכנית ג/12341 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
11/2004	הכנה
11/2005	עדכון-1
11/2006	עדכון-2
05/2008	עדכון-3

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16043
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.4.08 לאשר את התכנית
נרצל גדז'
סמ"כ ל תכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16043
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5840
מיום 18-8-08

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

1.9 באור סימני התשריט

- פרוש הסימון**
- גבול תכנית מוצעת.
 - גבול תכנית מאושרת.
 - גבול גוש.
 - גבול חלקה.
 - מס' חלקה.
 - אזור מגורים א'.
 - אזור חקלאי.
 - דרך קיימת.
 - דרך מוצעת.
 - דרך לביטול.
 - מס' דרך.
 - רוחב דרך.
 - קו בניין מהדרך.

- הסימון בתשריט**
- 1. קו כחול רצוף עבה
 - 2. קו כחול מקוטע
 - 3. קו דק משונן בצבע שחור
 - 4. קו דק בצבע ירוק
 - 5. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
 - 6. צבע כתום
 - 7. פסים אלכסוניים בצבע ירוק
 - 8. צבע חום
 - 9. צבע אדום
 - 10. קוים אלכסוניים בצבע אדום
 - 11. ספרה ברובע העליון של העיגול
 - 12. ספרה ברובע התחתון של העיגול
 - 13. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
71.58%	2.881	51.68%	2.080	אזור מגורים
----	-----	26.46%	1.065	אזור חקלאי
12.67%	0.510	21.86%	0.880	דרך מאושרת
15.75%	0.634	-	-	דרך מוצעת
100%	4.025	100%	4.025	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

- 2.1.1 מטרות התכנית :** מתן ליגיטימציה לבניה הקיימת בתחום התכנית ע"י :
1. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור מגורים ולדרך.
 2. הקטנת קוי בנין קדמי, צדדי ו אחורי.
 3. ביטול חלק מדרך מאושרת ויעודו למגורים.
- הכל בתיאום עם תכנית המתאר החדשה המוצעת בישוב.

2.1.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי ל אזור מגורים' ולדרך.
2. שינוי יעוד שטח מ דרך לאזור מגורים א'.
3. הקטנת קווי בנין כמופיע בתשריט.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקריי (מ"ר)	יעוד הקרקע
17	4609.6	מגורים

פרק 3 - הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

פללי : לא ינתן 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 הבנין.

3.1.1 אזור מגורים א' - השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד למגורים א'.

תותר בו בנית :

- 1 - בתי מגורים
- 2 - מועדונים פרטיים וחברתיים
3. גני ילדים , פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
6. חנויות מזון וקיוסקים.
7. מספרות ומכוני יופי.

3.1.2 דרך מאושרת : עפ"י תכנית מאושרת.

3.1.3 דרך מוצעת :

- (א) שטח הדרכים ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- (ב) שטח הדרכים בתחום התכנית יירשם על שם הרשות המקומית - אשר תהיה אחראית לסלילתן ולאחזקתן.

3.2.2. טבלת זכויות והגבלות בניה – מצב מוצע

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(תישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד לזכרון	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניה			גודל מגרש מיינפול (במ"ר)	שם האזור (שטחים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה *	מעל מפלס הכניסה *	קדמי	אחורי	צדדי **		
6	14	4	184%	50%	6% בקומה סה"כ 24%	160%	40%	126%	3 או כפי שקיים	3 או כפי שקיים	3 או כפי שקיים	400 מ"ר	מגורים א'

- הועדה המקומית לתו"ב תחיה רשאית לנייד אחוזי בניה מ תחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה ולהיפך בתנאי שסה"כ אחוזי בניה לא ישתנו .

** קו בנין צדדי למבנים קיימים בחלקה 23 הוא 2.3 מ'.
 קו בנין צדדי למבנים בחלקה 34 הוא 3 מ'.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3 - מספר מבנים במגרש :

- א) במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בניין אחד בלבד באזור מגורים .
- ב) תותר הקמת שני בניינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שהמרחק בין 2 הבניינים לא יפחת מ 5 מ' ושלכל בניין תהיה גישה לכלי רכב מדרך .

3.3.2 - תכנית פיתוח :

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית . בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז.

התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.

הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

3.3.3 - חניה ומוסכים פרטיים :

- א) לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שהובטחו מקומות חניה לפי תקנות החניה שבתוקף בעת הוצאת הבניה .

3.3.4 - חיבור מערכות תשתית :

- א. כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות .
- ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת. ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים ב.ת.ב.ע כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ג. התחברות למערכת תשתית-ההתחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת החשמל, בזק והרשות המקומית. הצנורות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש.
- ד. לא יותקנו צנורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על קירות חיצוניים של הבניינים.

ב. - 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 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 התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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.

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

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. **מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.**

2. מבנים קיימים:

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקוי בנין בתנאים הבאים:

- עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.
- לא חוזרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
- תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

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 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 כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6. כביוי אש:

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

7. תנאים להוצאת היתר בניה

תנאי להוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה פריצת דרכים ופתרון קצה לכיוב מאושר ע"י משרד הבריאות + הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק.

8. תנאים למתן טופס 4.

תנאי למתן טופס 4 הינו בניית גדרות בגבול המגרשים הצמודים לדרך מס' 10.

9. חלוקה.

לאחר אישור תכנית זו יוגש ע"י היזמים תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. תשריט החלוקה יוגש בהתאם לסעיפים 137-144 לחוק התו"ב. תנאי להיתר בניה מכוח תכנית זו אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

