

ועדה מקומית להגנת זכויות
 "גליל מזרחי"
 2009-05-20
 ישיבת המייל
 (מ' חתום)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/גמ/11752/323

הקלה בקווי בניין - כפר סולם

מחוז

הצפון.

מרחב תכנון מקומי

ועדה מקומית גליל מזרחי.

סוג התכנית

תוכנית בסמכות ועדה מקומית

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 323/11752/מק/גמ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5722
 מיום 1.7.09 עמ' 4646

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 323/11752/מק/גמ
 הפקדת תכנית מס' הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 4/09 מיום 14.5.09
 יו"ר הועדה

הודעה בדבר אישור תכנית מס' 323/11752/מק/גמ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6047
 מיום 13.1.10 עמ' 1417

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 323/11752/מק/גמ
 אישור תכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 8/09 מיום 11.1.09
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

במגרש נבנתה יחידת דיור קטנה בשני קווי אפס בגבולות המגש המזרחי והדרומי, לא היה ניתן לאשר את הבקשה לחיתר בניה שהוגשה לועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי בשני קווי אפס, לכן נאלצנו להגיש תוכנית מפורטת זו ע"מ לאפשר מתן לגיטימציה למצב הקיים..

מחוז הצפון

תכנית מס' מק/גמ/11752/323**1. זיהוי וסיווג התכנית**

| | | |
|--|---|-------------------------|
| בקצה הצפוני מערבי לכפר סולם | 1.1 שם התכנית | |
| 570 מ"ר | 1.2 שטח התכנית | |
| הפקדה | שלב | 1.3 מהדורות |
| מהדורה 4 | מספר מהדורה | |
| 15.04.2009 | תאריך עדכון | |
| תכנית מפורטת | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| ללא איחוד וחלוקה. | סוג איחוד וחלוקה | |
| ועדה מקומית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף | |
| 62 א(א) סעיף קטן 4 | | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות | |

| |
|------------------------|
| 1.5 מקום התכנית |
|------------------------|

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

קואורדינטה מערב 723775
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 231450
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום

מגרש מערבית לכפר סולם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית מועצה אזורית בוסתאן אלמרגי

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב סולם
 שכונה ג.ל
 רחוב ג.ל
 מספר בית ג.ל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17114 | • מוסדר | חלק מהגוש | ג.ל | 2 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| | |
|--------------|----------|
| מספר גוש ישן | מספר גוש |
| ג.ל | ג.ל |

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| | |
|-----------|------------|
| מספר מגרש | מספר תכנית |
| ג.ל | ג.ל |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ג.ל

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|----------|--------------------|-----------------|---------|-------------------|
| 5/5/2003 | ג.פ 5177 | שינוי לקו בניין | • שינוי | ג/11752 |

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | סטטוס טיפול בתכנית | מספר תכנית מופקדת |
|-------|--------------------|--------------------|-------------------|
| ג.ל | ג.ל | ג.ל | ג.ל |

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

| תאריך האישור | אישור מוסד התכנון | תחולת התוספת | שם התוספת |
|--------------|-------------------|--------------------|---|
| ג.ל | ג.ל | • התוספת אינה חלה. | התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים |
| ג.ל | ג.ל | • התוספת אינה חלה. | התוספת השניה לעניין סביבה חופית |
| ג.ל | ג.ל | • התוספת אינה חלה. | התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים |

1.6.4 ערר על התכנית

| תאריך האישור | אישור ועדת הערר | שם ועדת הערר |
|--------------|-----------------|---------------------------------------|
| ג.ל | ג.ל | ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק. |
| ג.ל | ג.ל | ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית. |
| ג.ל | ג.ל | ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית. |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קני"מ | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך האישור |
|-----------|---------|-------|-------------|---------------|-------------------|--------------------|-----------|--------------|
| תשריט | • מחייב | 1:250 | 7.5 | 1 | 10.05.2006 | אד"ר נדל"ל דא"ר | 7.5 | |
| תקנון | • מחייב | 7.5 | 16 | 7.5 | 10.05.2006 | אד"ר נדל"ל דא"ר | 7.5 | |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

| מגיש התכנית | ל"ג | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | זוא"ל |
|-------------|-----|----------------|-----------|------------|---------------------------------|----------|---------|--------|-----|-------|
| | | זועבי מוחמד | 02064689 | 7.5 | 7.5 | כפר סולם | 6591007 | 7.5 | 7.5 | 7.5 |

1.8.1.1 יזם במועל

| יזם במועל | ל"ג | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-----------|-----|----------------|-----------|------------|---------------------------------|----------|---------|--------|-----|-------|
| | | זועבי מוחמד | 02064689 | 7.5 | 7.5 | כפר סולם | 6591007 | 7.5 | 7.5 | 7.5 |

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעל הקרקע |
|-------|-----|--------|---------|------------|---------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| ל.ר | ל.ר | ל.ר | 6558111 | נצרת עילית | מנהל מקרקעי ישראל | ל.ר | ל.ר | מ.מ.י | ל.ר | ל.ר |
| ל.ר | ל.ר | ל.ר | 6591007 | כפר סולס | ל.ר | ל.ר | 02064689 | זועבי מוחמד | ל.ר | ל.ר |

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------------------|-----|--------|------------|---------------------|---------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| Nedal_dawud@yahoo.com | ל.ר | ל.ר | 0507462692 | רח 7905 נצרת דבוריה | ל.ר | 6801 | ל.ר | זועבי שניב | מודד |
| | ל.ר | ל.ר | 04-6701068 | | בוסתאן אלמרג'י | | ל.ר | נידאל דאוד | אדריכל |

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| ל.ר | ל.ר |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- שינוי קווי בניין צדדי ואחורי מאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין צדדי ואחורי מאושר למתן לגיטימציה למבנה קיים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | תוספת למצב המאושר | סה"כ במצב המוצע | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-----------------|-------------------------------|
| | | 0.570 | שטח התכנית – דונם |
| | ----- | 4 | מגורים – מספר יח"ד |
| | ----- | 615.6 | מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | יעוד |
|----------------|---------|------------|
| | 30 | דרך מאושרת |
| | 10 | מגורים כ 2 |

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'2

4.1.1 שימושים

ע"פ תוכנית מתאר מאושרת מס' ג/11752

5. טבלת זכויות והוראות בניה

| מספר קומות | קווי בגין (מטר) | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד/לז'ס) | מספר יח"ד | הכסית משטח (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש/מזערי/מרב (מ"ר) | יעוד |
|------------|-----------------|------|-----------------|--------------------|-----------|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|--------------------|---------------------------|---------|
| | מתחת לקובעת | קדמי | | | | | | | מעל לבנייה הקובעת | מתחת לבנייה הקובעת | | |
| | | | | | | | | | | | | מורים א |
| | | | | | | | | | | | 100 | |

ע"פ תכנית מס' 11752/ג בתוקף

קווי הבניין המוצעים בתוכנית זו יהיו רלוונטיים למתן לגיטימציה לבניין הקיים בפניה הדרום מזרחית של המגרש.

6. הוראות נוספות ע"פ תוכנית 11752/ג**6.1 הוראות והנחיות נוספות**

- 6.1.1** דרך פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתוכנית מפורטת או תוכנית תכנית פרצלציה, לגופו של עניין.
- 6.1.2** מקום הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.1.3** אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.1.4** אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת קרקעיים, אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.1.5** אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא באישור המנהל לענייני חשמל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.1.6** אין להקים בתווי הדרכים ולידן כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילה ותיקון הדרך וכמו כן תחנות המתנה לאט ובוסים, ריהוט רחוב, תאי טלפונים ולוחות מודעות באישור הועדה המקומית.
- הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה, ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן. כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונם של קווי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששימשו קודם לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סע' 188-197.
- 6.1.7** הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן קבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם ושימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבנייה וקו הדרך שיש בו משום הפרעה למבט.

6.2 תשתיות

- 6.2.1 מים**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2.2 ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז בל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 6.2.3 ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים
- 6.2.4 הוראות הנושא 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 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'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'
ברשת 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 - 3 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 המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
 ניתן להשתמש במקומות חניה במגרשים סמוכים שנמצאים בבעלות היזם ו/או בעל הקרקע בהסכמת הבעלים בכדי לעבוד בתקן החניה שבתוקף.
 תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות וע"פ נספח החניה המצורף לתוכנית זו.

6.4 היטל השבחה

1. היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ע"י הועדה המקומית.
 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 כיבוי אש

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| לר | לר | לר |

7.2 מימוש התכנית



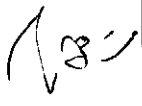
זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהיה 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

| אישורים להפקדה | | |
|--|---|-------------|
| חוקמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |

| אישורים למתן תוקף | | |
|---------------------------------------|---|-------------|
| חתימת בעל התפקיד וחתימת בעל התכנון | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | |
| | | ועדה מקומית |

8.2 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-------|---|---------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------------|
| |  | ל.ר | 02064689 | זועבי מוחמד | מגיש התכנית |
| |  | ל.ר | 02064689 | זועבי מוחמד | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| | | מנהל מקרקעי ישראל | | מ.מ.י | בעלי עניין בקרקע |
| |  | | | נידאל דאוד | עורך התכנית |