

ועדה המקומית לתכנון ובניה  
"גליל המזרחי"

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

14-09-2011

המקבל

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/גמ/388/2406

שם תוכנית: הקטנת קו בנין ותוספת גובה בכפר מסר

מחוז : הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי

סוג תוכנית : מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

--	--

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקטנת קווי בנין ותוספת גובה בכפר מסר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/גמ/2406/388

מספר התוכנית

1.235 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 01/02/2011

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א)(4), (5)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התוכנית

גליל מזרחי

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

239600

קואורדינטה X

727975

קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מ.א. בוסתאן אלמרג'י

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

מסר	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
לי"ר	שכונה		
לי"ר	רחוב		
לי"ר	מספר בית		

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22503	• מוסדר	• חלק מהגוש		9,32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/2406	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/2406 ממשיכות לחול	2702	09/04/84

• התכנית תואמת את תכנית ג/15880 המופקדת.

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	קני"ר	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	עבד שעבאן	20/09/10	ל"ר	18		ל"ר		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	עבד שעבאן	20/09/10	1	ל"ר		1:250		• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	עבד שעבאן	20/09/10	1	ל"ר		1:200		• מנחה	נספח בנין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים על ידי המועצה המקומית לתוכנית, יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על השאר.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד ל"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	זעבי חסין	זעבי חסין	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
			050-2602277		ת.ד. 128 כפר מסר מיקוד 17105	ל"ר		ל"ר	ל"ר		020643003						

#### 1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד ל"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	זעבי חסין	זעבי חסין	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
		050-2602277		ת.ד. 128 כפר מסר מיקוד 17105	ל"ר		ל"ר	ל"ר		02064299						

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד ל"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	זעבי חסין	זעבי חסין	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
		050-2602277		ת.ד. 128 כפר מסר מיקוד 17105	ל"ר		ל"ר	ל"ר		02064299						

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד ל"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
abedsh@barak.net.il	04-6418695		050-5364345	04-6519506	ת.ד. 640 טורצאן 16950	ל"ר	ל"ר	ל"ר	33449	055227102	עבד שעבאן	עבד שעבאן	אדריכל	עורך ראשי
shaeban@barak.net.il	04 6411598		050 9288555	046518044	ת.ד. 64 כפר 16950 טורצאן	ל"ר	ל"ר	ל"ר	670	20671987	מורחמל שעבאן	מורחמל שעבאן	מדד מוסמד	מדד

13/09/2011

עמוד 5 מתוך 18

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקטנת קווי בנין ו מתן הקלה בנושא תוספת גובה מבנה, הכל עפ"י סעיפים 62 א (א)(4), (ב), לחוק.  
ג"כ

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הקטנת קו בנין קדמי כמסומן בתשריט מצב מוצע.
2. תוספת גובה מבנה ל 10 מ' במקום 9

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית 1.235 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	514.5		0	514.5	מ"ר	מגורים
	2		0	2	מס' יח"ד	

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		1	מגורים א'
		100	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד של הסימון של תאי השטח בתשריטת לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריטת על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		↑	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר
59.5%	735	735		59.5%	735 מגורים א'
40.5%	500	500		40.5%	500
100%	1235	1235		100%	1235 סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים א'</b>
--------------------------------

<b>4.1.1 שימושים</b>
----------------------

א. כמו מגורים א' בתכנית המתאר המאושרת מס' ג/2406

<b>4.1.2 הוראות</b>
---------------------

כמו מגורים א' בתכנית המתאר המאושרת מס' ג/2406

<b>4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
---------------------------------

<b>4.2.1 שימושים</b>
----------------------

א. כמו דרכים בתכנית המתאר המאושרת מס' ג/2406



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיית משטח תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מותרים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						גודל מרבי / מוערי / מ"ר (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מותרת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת						סה"כ שטחי בניה	מותרת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מותרת לכניסה לקובעת	לפי	תכנית מס'י 2406 / ג' המאושרת	10										
3	לפי תשריט מצב מוצע	3	5														מגורים א'

**6. הוראות נוספות****6.1 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.

**6.2 תכנית בינוי**

- א. נספח הבינוי המצורף לתכנית הוא בינוי מחייב רק לגבי קונטור המבנה המוצע וגובהו.  
ב. בסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי אחר המותאם להוראות תכנית זו.

**6.3 הפקעות לצרכי ציבור**

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 יותכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**6.4 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 הבנין הקבועים בתוכנית זו. **6.4.1**
- ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

- 6.5 הוראות בנושא עתיקות.**
- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישרו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
- 6.6 היטל השבחה**
- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- א. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 6.7 הריסת מבנים, גדרות.**
- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- 6.8 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 בפועל בהתאם לנספח תחבורה מאושר ע"י משרד התחבורה.
- 6.9 תשתיות**
- 6.9.1 מים:**
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.9.2 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.

**6.9.3 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.

**6.9.4 הוראות בנושא 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                  | 3.0 מ' .          |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.0 מ'            |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                         | 5.0 מ'.           |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')   | 20.0 מ' מציר הקו  |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')         | 35.0 מ' מציר הקו. |
| מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת                 | 1.0 מ'            |
| מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד             | 3.0 מ'            |
- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
 מ - 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.  
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- המרחקים האנכים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**6.10 תנאים למתן היתר בניה.**

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו – חסימת הגישה לדרך אזורית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב    תאור שלב    התנייה  
 ל"ר                      ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

ל"ר

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13.9.11		ל"ר	020643003	חסן זועבי	מגיש התוכנית
13.9.11		ל"ר	02064299	חוסין זועבי	יזם בפועל
15.9.11		ל"ר	02064299	חוסין זועבי	בעלי עניין בקרקע
13/09/11		ל"ר	055227102	עבד שעבאן	עורך התכנית