

מחוז הצפון

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי
תחום שיפוט מוניציפלי: כפר מסר
שם הישוב: כפר מסר

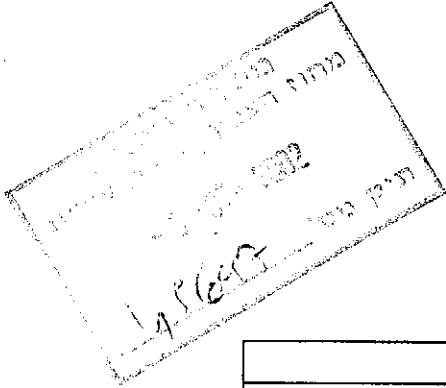
פרק 1 - תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית

1.1 שם התכנית

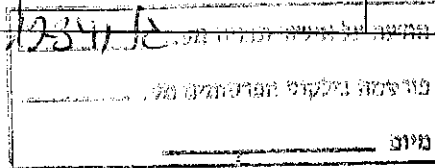
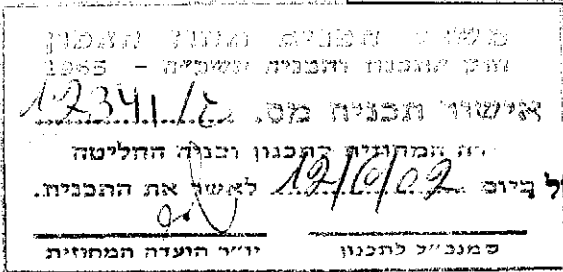
תכנית מפורטת מספר ג/ 12341
שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים
שינוי ותוספת לתכנית ג/2406

1.2 מקום התכנית

כפר מסר



נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
22521	19,20,24	
22503	16,23,25,30,34	



שטח התכנית : 12.8 דונם (מזוד גראפית) השטח המותחם בקו כחול ביום 19/6/02 לאשר את התכנית.

זועבי עומר ואחרים - ת.ד. 471, כפר מסר 19345
טלפון : 04-6765530, נייד 050200205

בעל הקרקע:

זועבי עומר ת.ד. 471, כפר מסר 19345
טלפון 04-6765530 - נייד 050200205.

יזם התכנית :

מרעי מקדאד אדריכל
מספר רשיון 63595
ת.ד. 441, משהד 16967.
טלפון: 04-6411588, נייד 050458267.

עורך התכנית :

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי פ.כ.ו.ח.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת לתמ"א.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: חקלאית ומגורים.

תוכנית אב: התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בועדה המחוזית).

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/2406 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הנראות תוכנית זו להנראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500, 1:10000 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/6/00	הכנת התוכנית
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט

קו כחול רציף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
פסים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
כתום	אזור מגורים
אדום	דרך מוצעת
חום	דרך מאושרת
פסים אלכסוניים ירוקים ואדומים	דרך להולכי רגל
צהוב	בנינים להריסה

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		
%	שטח ב' ד'	%	שטח ב' ד'	
72.66	9297.37	28.81	3687.07	אזור מגורים א'
4.43	566.99	4.43	566.99	דרך מאושרת
22.54	2884.76			דרך מוצעת
		66.76	8542.47	חקלאית
0.37	47.41			שביל להולכי רגל
100	12800	100	12800	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

הרחבת היישוב לצורך בניית 64 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים.
- ב. קביעת תכליות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מספר יח"ד/מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
64	10040	מגורים
		תעשייה
		מסחר ומשרדים
		מבני ציבור
		מלונאות

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות השימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהו פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים א'

בתי מגורים
חנויות וקיוסקים בקומת קרקע
מועדונים פרטיים
חניה לרכב פרטי

3.2 נטבלת זכויות והגבלות בניה

לא יתנו היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים השנ"ב 1992)

מס' חז"ד	מס' חז"ד לזכרון	מס' חז"ד למגיש	מס' חז"ד לעסקאות	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי										קני בניה		גודל מרשם מימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
				במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסר התקוע (הכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מרחק למפלים הכניסה	מרחק למפלים הכניסה	מעל מפלים הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	השכן	בהסכמת השכן		
8		4		12 מ'	3 קומות	150%	42%	6%	36%		150%			5	0 או 3	0 או 3	400	מגורים א'	
				2.51															
				לעלית נג															

(מ"ב)
 (ס"ב-ה)
 AD
 20.1.05

א. הוראות והנחיות ניספות: תנאי לקבלת היתר בניה

1. תכנית פיתוח בק"מ 1:100 הכוללת פיתוח המגרש וגידורו. יש לציין סוג הפיתוח והגדרות.
2. תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים וחתימתם.

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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכתה ביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית 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 לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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' 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' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
מ - 1 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ - 0.5 מ' מכבלי 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.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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. חלוקה

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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.

3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדש, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלוקת ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שינוי חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית

תאני למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה

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

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 כנדרש בתקנות.

9. עתיקות

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

10. הוראות הג"א

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

11. כיבוי אש

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

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע

מיד לאחר אישור התכנית

4.2 תקופת התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: 5180 ק"מ
5180 ק"מ

יום התכנית: 5180 ק"מ
5180 ק"מ

מגיש התכנית:

תדע מימון
ארכיון המכרז
63596
משרד - טל: 06-518624
29/1/02

עורך התכנית: