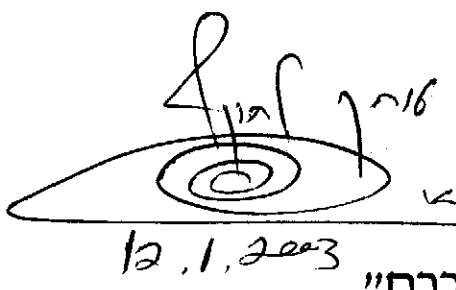


מחוז הצפון



מרחב תכנון מקומי "בקעת בית-הכרם"

תחום שיפוט מוניציפלי :- מ.מ.סאגור

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מסי' ג/ 12651 הרחבה לתכנית מספר ג/ 2085 מאושרת מטרת התכנית ומקום :- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים א'.

1.2 מקום התוכנית:

סאגור 1X=260775.00 . 1Y=183255.00

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19172	29,30,31	72

1.3 שטח התוכנית:

כ- 1837.0 מ"ר
השטח חושב גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עמאד יוסף חמדאן ופרטיים כפר סאגור טל-051784334

זם התוכנית: עמאד יוסף חמדאן ופרטיים כפר סאגור טל-051784334

מגיש התוכנית: קבלאן מואיד כפר סאגור טל-051784334

עורך התוכנית: אינג' אסעד אסדי כפר דייר-אלאסד טל-049982519 ר.מ. 103451

הודעה על אישור תכנית מס. 12651
מורסמה בילקוט המרסומים מס. 518
מיום 13.2.02

משרד הסנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12651
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.12.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה הרחבה לתוכנית מס' ג/ 2085 מאושרת.

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.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
2002-02-10	הכנה
2003-01-05	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:

- א- אזור מגורים א' ----- כתום
- ב- דרך קיימת או מאושרת ----- צבע חום
- ג- גבול תוכנית מאושרת ג/2085 ----- קו כחול מרוסק
- ד- גבול גוש ----- קו שחור עבה ומשונן
- ה- גבול חלקה ----- קו ירוק דק
- ו- מספר מגרש ----- מס' בתוך עיגול תחום בירוק
- ז- מספר חלקה ----- מס' בצבע ירוק
- ח- מס' דרך ----- מס' ברבע עליון של העיגול (רחטה)
- ט- קו בניין ----- מס' ספרות בריבועים הצדדים של העיגול
- י- רוחב דרך ----- מס' ברבע התחתון של העיגול
- יא- גבול תכנית ----- קו כחול עבה
- יב- שטח חקלאי ----- פסים ירוקים

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	
0.00	0.00	100.00	1837	שטח חקלאי
87.00	1590	0.00	0.00	מגורים א'
13.00	247	0.00	0.00	דרך
100.0	1837	100.0	1837	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית:-

א: לתכנן את השטחים המותחמים בקו עבה ולקבוע הנחיות תכנון בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה כולל יעודם מחדש . וקביעת הוראות בניה לצורך הוצאת היתרי בניה בשטח תכנית זו.
ב: שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים א'.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד חקרקע
12	1590	מגורים א'

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: 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.
מגורים א':-

- בתי מגורים
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, ושטחי חניה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- חניות פרטיות ומשותפים.
- מספרות ומכוני יופי.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

שם האזור (שיוזשים) עיק ייזים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בניה	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						מגורים א' מ"ר				
			צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים		מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה		
8	400.0	צדדי	4	15	4	42%	24%	120%	36%	96.108	3	3	3

** (נותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

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, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור 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 קוי 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 ואו 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

במיוחד 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 חיבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק

ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

במידה והשטח המיועד הנו בתחום מקרקעי ישראלי:

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

2. חלוקת משנה:

הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית חלוקה לחלקה, במקרה ויהיה בה יותר ממבנה אחד, בתכנית זו תצוין החלוקה למגרשי בנייה, ודרכי גישה לכל מגרש, חלוקת משנה למגרשים תהיה ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

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

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. תוצאות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

עמית מילר

יזם התוכנית:

עמית מילר

מגיש התוכנית:

קבלן ה/ט-9

עורך התוכנית:

מסדני אסעך
פונדס אורח מ.ה. 1046
פונדס מוסקל מ.ה. 1046