

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בסתאן אלמרג

תכנית בסמכות ועדה מקומית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14063 הפקדת תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום **2.12.03** להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 14063 המהווה שינוי לתכנית ג/2406 המאושרת.

הודעה על הפקדת תכנית מס. **14063**
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. **5350**
 מיום **14.12.07**

1.2 מקום התוכנית: כפר מסר - צפון

נ.צ מרכזי	מזרח: 239675	צפון: 728125
מספר גוש	חלקות	מגרש
22503	17	101

1.3 שטח התוכנית: 0.935 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: זועבי פואז ת.ז. 050206614
 כפר מסר מיקוד 19345 ת.ד. 146 פ.ל 053522577

זם התוכנית: זועבי נדים ת.ז. 034152165
 זועבי אדיב ת.ז. 037378817
 כפר מסר מיקוד 19345 ת.ד. 146 פ.ל 053522577

עורך התוכנית: עואודה אסעד אדריכל רשום מס' 105538
 כפר- כנא מיקוד 16930 ת.ד. 793 פ.ל 054-311393

הודעה על אישור תכנית מס **14063**
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14063 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום **6.9.04** לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית _____
 סגן יו"ר לתכנון _____

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה להוראותיה של תכנית מס' ג/2406 המאושרת .
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 בקנ"מ 1:250, כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:1250 מחייב.
- ג. נספח חלוקה בקנ"מ 1:100 מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
27-06-2003	הכנה
12-01-2004	עדכון
07-04-2004	עדכון 1

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א= גבול תכנית := קו כחול רצוף .
- ב= גבול תכנית מאושרת: קו כחול מרוסק.
- ג= אזור חקלאי : צבע ירוק באלכסון.
- ד- אזור מגורים א' : צבע כתום .
- ה= מס' חלקה רשומה := מספר בצבע ירוק .
- ו= גבול חלקה : קו בצבע ירוק .
- ז= גבול גוש רשום := קו שחור עם משולשים .
- ח- מס' גוש רשום :- מספר בשחור.
- ט= גבול מגרש := קו שחור .
- י= מס' מגרש := מספר בשחור .
- יא= מספר הדרך := ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יב= קו בניין מינימאלי := ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יג= דוחב הדרך := ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
-----	-----	57.75%	0.395	אזור חקלאי
100.0%	0.935	42.25%	0.540	אזור מגורים א'
100.0%	0.935	100.0%	0.935	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית

2.1 מטרות התכנית:

- הרחבת שטח מגורים חדש הכולל 8 יח"ד .
- מתן לגיטימציה לבית קיים .

2.2 מטרות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' .
- קביעת הוראות בניה .

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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.

- אזור מגורים א':
 - א. בתי מגורים .
 - ב. מועדונים פרטיים וחברתיים .
 - ג. גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה .
 - ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
 - ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית .
 - ו. חנויות ומלכות שתכליתן היא אחת התכליות המפורטות להלן :
 - חנויות מלאכה לא מזיקה (חנויות מזון וקיוסקים) .
 - מספרות ומכוני יופי .
 - חנויות למכירת ספרים , עיתונים וצרכי כתיבה .
 - חייטים וסנדלרים .
 - ז. מבני משק ומחסנים חקלאיים (כגון לולים, מתבנים וכו') .
 - ח. במגרשים הסמוכים לאזורים חקלאיים תותר בנייתן של רפתות בקר ודיירי בתנאי ששטח המגרש לא יקטן מדונם אחד .

**3.2. סבלת וכריות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

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

מס' יח"ד מס' כ סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יח"ד למג' מיונימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קרי בניה			גודל מג' מיונימלי (במ"ר)	שם האזור (שומרים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מרחות למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
<p align="center">לפי תכנית מס' ג/2406 התאושרות</p>																
<p align="center">אזור מארזים</p>																<p>א'</p>

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והנחיות נוספות:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'

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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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' 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. חלוקה:

לא יינתן היתר בניה ללא תכנית חלוקה מוסכמת ומאושרת ע"י הועדה המקומית .

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יחם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב .

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 קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. 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. לא ינתן טופס 4 לפני ביצוע המילוי בחלל שמאחורי הבניין = גובהו של החלל הנ"ל לא יעלה על 1.80 מ' .

6. היטל השבחה:

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

7. 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.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יחס התכנית

~~עו"ד אסעד
מהנדס אזרחי ואדריכל רשמי
00105538 (מ.ר.)
054-311383 פ.ל.~~



5/21 א.ק. (23)
5/21 א.ק. 2