

2-9-02

ועדה מ. י. ס. "גליל מזרחי"
 253/5835/44/4
 אשור תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 107/03 מיום 3.3.03
 סמנ"ל תכנון י"ר הועדה

מתוז צפון

מרחב תכנון מקומי : "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי : "מועצה מקומית שבלי"

שם ישוב : שבלי

253/5835/44/4
 הודעה בדבר אישור תכנית מס'
 5/91
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 2665-6 מיום 3.6.03 עמ' 6

1.1 שם תוכנית :

תוכנית מפורטת נקודתית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה
 1965, מהווה שינוי לתוכנית מתאר כפר סולם מס', ג/5835 המאושרת

1.2 מקום התוכנית :

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17216	55	55/1-7

1.3 שטח התוכנית : שטח תוכנית זו, המנתחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 3.90 דונם

1.4 בעלי העניין :

בעל הקרקע: עלי שבלי, ת.ג. , 05106924, מיקוד 16805 שבלי
 יום התוכנית: חסיף דיאב, ת.ג. 02079837, מיקוד 16805 שבלי
 מגיש התוכנית: חסיף דיאב, ת.ג. 02079837, מיקוד 16805 שבלי
 עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל מס" רשיון 112197 כפר סולם, ת.ד. 82, מיקוד
 19115, טל: 04-6591884

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

"ע"פ תוכנית ג/5835"

- התוכנית תואמת לתמ"א 31
- התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2
- התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בועדה מתוזית)
- התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס" ג/5835 מאושרת

1.6 מסמכי התוכנית :

- א. תקנון בן 7 עמודים "מסמך מחייב"
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 "מסמך מחייב"

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	הכנה
27.04.2002	
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 253/5835/44/4
 הפקדת תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבת מס' 104/02 מיום 27.7.02
 י"ר הועדה

253/5835/44/4
 הודעה בדבר הפקדת תכנית מס'
 5/33
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 630 מיום 28.11.02 עמ' 6

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

1.9 סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התוכנית	קו כחול דביל
גבול גוש ומספרו	קו מרוסק עם משולשים קטנים
גבול חלקה	קו ירוק
אזור מגורים א	כתום
דרכים קיימות או רשומות	חום בהיר
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בניין בחזית המגרש	ספרה בצדי העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור מגורים א	2.620	67%	2.620	67%
דרך מאושרת	1.280	33%	1.280	33%
סה"כ	3.900	100%	3.900	100%

2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- הכנת תוכנית מפורטת נקודתית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965.
- הקלה בקווי בניין
- הקטנת גודל מגרש מינימלי בו ניתן לבנות 2 מבנים במגרש.
- שינוי בתכנית הבניה ללא שינוי סה"כ אחוזי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

" ע"פ תוכנית ג/5835 "

- לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בחלקה המסומנת בתשריט לשום תכלית אלא לזו שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3. הוראות התוכנית :
" ע"פ תוכנית ג/5835 "

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 הבניין.

אזור מגורים :

- א. בתי מגורים
- ב. מועדונים פרטיים או חברתיים
- ג. גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים ותחיה
- ד. משרדים בעלי מקצועות הופשיים
- ה. מוסכים פרטיים ומשוטפים לחניית רכב או מכונה חקלאית
- ו. חנויות ומלאכות

**טבלת זכויות המגבלות בנייה לפי תקנות התכנון ובנייה
(חישוב שטחים ואזורי בנייה ברוכונמות רבדיזורים נשתיב 1992)**

* ערים ונוכחית ג/5835 יי

מס' יחיד סחייכ לדגם	צפינות/ מס' יחיד למגוש מכנסלי	גובה בנין מקסימלי במטרים	מס' קומות מגול קומות עמודים	אזורי בנייה שטח בניה מוקסימלי										קווי בניין		גודל גורל מכנסלי (מק"מ)	שם האזור (שכונת) עיקרי
				סחייכ	לפסור תאריק (תכנסת)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	אפנת למפלי התכנסת	מגול מפלי התכנסת	קדמי 0 כ"ג	אזורי מגול או כפי שקיים	צדדי מגול או כפי שקיים					
12	6	12 גז	3	114%	42%	18%	90%	-	114%	0 כ"ג	מגול או כפי שקיים	מגול או כפי שקיים	400 מ"ר	מגורלים א'			

* קו בנין קדמי כפי שמופיע בטבלה.

הערות:

1. מותר לצמצם שטח בניינים על מרחט באזור מגורלים ששטחו עולה על 485 מ"ר ובנתיא חיבור שטח הבתים.
2. ולומר העמיד אזורי מגיד מומעל למפלי התכנסת אל מרחת למפלי התכנסת באשור ולעדה המסוקמנת.

3.3 הוראות נוספות:
" ע"פ תוכנית ג/5835 "
א. הוראות והנחיות נוספות:

- א. דרך פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתוכנית מפורטת או תוכנית תכנית פרצלציה, לגופו של עניין.
- ב. 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.
- ג. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- ד. – אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת קרקעיים, אלא באישור הועדה המקומית.
- ה. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא באישור המנהל לענייני חשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ו. 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.
- ז. 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 לכן דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפוף לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סע' 197-188.
- ח. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך לחקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבנייה וקו הדרך שיש בו משום הפרעה למבט.
- ט. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.
- י. חטיבת קווי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התווייתן, ו/או סלילתן ע"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם ההתוויה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

ב. תשתיות:

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי השמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי השמל עיליים. בקרבת קוי השמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי השמל 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 נ עם שדות עד 300 מ' 11 מ'
ברשת מתח גבוה עד 400 ק"ו נ 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 ההשמל לקבלת מידע נפרד לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי השמל 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 להפוך מעל ובקרבת כבלי השמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת ההשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי השמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת ההשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לטחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בחיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם למינוי פסולת הבניה ופינוי עוזבי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

" ע"פ תוכנית ג 5835 "

1. המקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי חיבור יומקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון ובניה.

2. רישום:

תוך הודשיים מיום תהילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון ובניה.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקדמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1945.

על מבנים אלו חלות החוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו תודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו המתאר 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 ובניה.

4. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל דיגבה עפ"י הוראות והתוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.

7. חניה:

חחניה תהיה בהתום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקנות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

4. התימות:

בעל הקרקע: עלי שבי

יום התוכנית: חסין דיאב

מגיש התוכנית: חסין דיאב

עורך התוכנית: זעבי אחמד, אדריכל