

4.10.02

אטה כרמלי
הנדסת הועדה
"גליל מזרחי"

21/1/02

הודעה בדבר אישור תכנית מס
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5266
מיום 21.1.02 עם 1679

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : "גליל מזרחי"

ועדה מקומית "גליל מזרחי"

אישור תכנית מס

תחום שיפוט מוניציפלי : "מועצה אזורית החרון"

שם ישוב : כפר סולם

מיום 30.11.03

מסמך תכנון י"ד הועדה

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, 11752/ג מאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17114	19	19/4/2א

1.3 שטח התוכנית: שטח תוכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 1.433 דונם

1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע: זועבי מחמוד, ת.ד. 32, כפר סולם, 19115, טלפון 04-6523973

יזם התוכנית: זועבי מחמוד, ת.ד. 32, כפר סולם, 19115, טלפון 04-6523973

מגיש התוכנית: זועבי מחמוד, ת.ד. 32, כפר סולם, 19115, טלפון 04-6523973

עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל מס"רשיון 112197 כפר סולם, ת.ד. 82, מיקוד 19115, טל: 04-6591884

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

- התוכנית תואמת לתמ"א 31
- התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2
- התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בוועדה מחוזית) מס"ג/11752 מאושרת
- התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס"ג/11752

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים
- ב. תשריט בקני"מ 1:250

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
05.03.02	עדכון 1
26.09.2002	עדכון 2
	עדכון 3

21/1/02

ועדה מקומית "גליל מזרחי"

הפקדת תכנית מס

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית

בישיבה מס' 104/02 מיום 29.7.02

י"ד הועדה

21/1/02

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5201
מיום 1.7.03 עם 3219

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 רציף
גבול גוש ומספרו	קו מרוסק עם משולשים קטנים
גבול חלקה	קו ירוק
אזור מגורים א	כתום
דרכים קיימות או רשומות	חום בהיר
דרך גישה	צבע אדום מטויט בירוק
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	0.791	55.2%	0.791	55.2%
דרך מאושרת	0.578	40.3%	0.578	40.3%
דרך גישה	0.064	4.5%	0.064	4.5%
סה"כ	1.433	100%	1.433	100%

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

עפ"י תוכנית ג/ 11752

2.1 מטרת התוכנית:

- הכנת תוכנית מפורטת נקודתית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965.
- הקלה בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

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

- שטחי חניה:

- החניה בהתאם לתקנות התכנון ובניה, התקנת מקומות חניה, התש"ג מ"ג 1983, בתחומי המגרש.
- כאשר החניה בקו אפס ניקוזה יהיה למגרש המבקש.

- גובה הבניינים:

- הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בניין ציבורי על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום.

- גדרות :

הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתן של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבנייה שלהן.

3. הנראות התוכנית :
עפ"י תוכנית ג/ 11752

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 וחניה
- ד. משרדים בעלי מקצועות חופשיים
- ה. מוסכים פרטיים ומשוטפים לחניית רכב או מכונה חקלאית
- ו. חנויות ומלאכות

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

מס' יחיד/ מס' יחיד סדרים לדגם	צפיפות/ מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי										קווי בניין			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש עיקרי)
			סדרים	מס' קומות	סדרים	לניסוי הקרקע (תכנית)	שטח שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	עדי	מניימלי	מגורים א'		
8	4	13 מ'	4	184%	50%	40%	144%	-	184%	0 מ"י	3 מ'	3 מ'	400 מ"ר	מגורים א'			

*- קווי בניין קדמי כפי שמופיע בטבלה ובתשריטת היעוי.

הערות:

1. באזור מגורים א' כאשר קווי בניין ציידו אפס בצד אחד חייב להיות לפחות 3 מ' בצידו השני.
2. מרווח בין שני מבנים במגרש מעל 600 מ"ר יהיה 4 מ' לפחות.

3.3 הוראות נוספות:

עפ"י תוכנית ג/ 11752

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.
 - ב. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא באישור המנהל לענייני חשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ה. 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.
- ו. 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 לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סע, 188-197.
- ז. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים 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.
- ח. 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.
- ט. הטיית קווי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או סלילתן עפ"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 בל 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 חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'
ברשת 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 - 3 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה
מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום
וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח
תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויטומן בהיתר בניה. לא
יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר
מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

עפ"י תוכנית ג/ 11752

1. הפקעות:

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 ובניה.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת 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 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 את קו מתאר זה תבנה לפי קוי 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 ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות 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 תשל"ח.

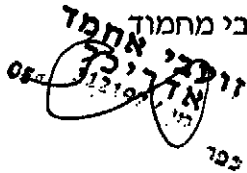
9. הוראות הג"א:

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

4. חתימות :

בעל הקרקע: זועבי מחמוד 

זים התוכנית : זועבי מחמוד 

מגיש התוכנית : זועבי מחמוד 

עורך התוכנית : זועבי אחמד, אדריכל 