

תאריך: יולי 2004

מחוז: צפון תחום שיפוט מונציפאלי: בוסתאן אל מארג'.
מרחב תכנון מקומי: "גליל מזרחי"

13756 הודעה על הפקדת תכנית מס. 2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5330
מיום 23.9.04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
13756 הפקדת תכנית מס. 2
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.9.04 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תקנון

תכנית מתאר מקומית חלקית מס' : ג/ 13756 - כפר מסר.

המהווה שינוי לתכניות : ג/ 2406

בסמכות הועדה המחוזית

13756 הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5369
מיום 24/10/04

גושים: 22503 חלק מחלקות: 13, 19

יזם ומגיש התכנית:

עמאד עלי זועבי ת.ז. 026234724 , כפר מסר # 19345

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
13756 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17.11.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע : ממ"י ופרטיים

עורך התכנית:

עבוס ג'נו אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 3453 חיפה 31034. טל: 04-8322888 פקס: 04-8322975
Email: gno@netvision.net.il



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/13756 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/2403 המאושרת .

1.2 מקום התוכנית: כפר מסר (צפון)

מספר גוש	חלקות	חלק מחלקה
22503	-----	13,19

1.3 שטח התוכנית: 7.2 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: עמאד עלי זועבי ת.ז. 026234724 ואחרים

זם התוכנית: עמאד עלי זועבי - כפר מסר # 19345

עורך התוכנית: עמוס גינו אדריכל ומתכנן ערים ת.ד. 3453 חיפה 31034
טל. 04-8322888

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו צמודת דופן לתכנית מתאר מקומית מס' ג/2406 ובתחום תכנית מס' ג/8373. תכנית זו תואמת לת. אב מסר, ומתואמת לתכנית המתאר החדשה (בהכנה).

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250, כולל תרשים סביבה בקני"מ 1:5000 מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

פעולה	תאריך	מהות
הכנה	12/2002	הגשה לועדה המקומית
עדכון	8/2003	התאמה לתכ" מתאר
עדכון	14/6/2004	תיקון לאחר המלצת וע' מחוזית
עדכון	22/6/2004	תיקון לקראת הפקדה

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 – נקודה- קו בתכלת.
- ג- אזור חקלאי: צבע ירוק באלכסון.
- ד- אזור מגורים א' : צבע כתום .
- ה- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ו- דרך לביטול : קו אלכסוני אדום.
- ז- מס' חלקה רשומה :- מספר בתוך עיגול ירוק .
- ח- גבול גוש רשום :- קו ירוק עם משולשים .
- ט- מס" גוש רשום :- מספר בירוק.
- י- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יא- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יב- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יג- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
61.5	4.43	40	2.87	אזור מגורים א'
17.5	1.25	19.5	1.41	דרך קיימת
----	-----	40.5	2.92	אזור חקלאי
21	1.52	----	----	דרך מוצעת
100.0%	7.20	100.0%	7.20	סה"כ:

פרק 2 - מטרת התוכנית

2.1 מטרת התכנית: שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים א' והתווית דרכים תואמות לתכנית המתאר שבהכנה .

2.2 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד	שטח במ"ר	יח"ד
מגורים	5,316	44

עפ"י נתונים הקיימים בתוכניות התקפות שבתחום התוכנית.

2.3 עיקרי הוראות התוכנית :

- זכויות ומגבלות בנייה.

פרק 3 - הוראות התוכנית **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.

מועדונים חברתיים- באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים.

גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חנייה. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

דרכים: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
 (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה בנייה מקסימלי							קווי בניין			שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	לס"י לקרקע (תכנית)	שטח שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס המניסה	מעל מפלס המניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		
10	4	12	3 מעל ק' עמודי עמלש מת	126	40	6	120	-	126	*5	*3	*3	400	אזור מגורים א'

* או כפי שקיים בתשריט

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

3. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם 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 יונפק היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. ביבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישת שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי 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:



עורך התכנית

בעל הקרקע


יוזם התכנית