

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי**  
**תחום שיפוט מונציפלי - מ.א. בוסתאן אלמרג'**  
**תכנית מס' ג' / 14534 (שינוי אחוזי בניה וקוי בניין)**  
**המהווה שינוי לתכנית מתאר ג' / 2406**

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית**

- 1.1 שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג' / 14534 שינוי אחוזי בניה וקוי בניין שינוי נקודתי לתכנית מתאר / 2406  
**1.2 מקום התכנית:** כפר מסר - נ.צ. מרכזי : מזרח 239850 , צפון 727950  
**1.2.1 גושים וחלקות:**

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
22515	-----	16,28,113

**1.3 שטח התכנית:** 0.855 דונם (בחישוב גרפי)

**1.4 בעלי עניין**

- בעל הקרקע - זועבי פתחי . ת.ד. 226 כפר מסר 19345 טל: 04-6765028 - פקס: 04-6765077  
 יזם ומגיש התכנית - זועבי פתחי . ת.ד. 226 כפר מסר 19345 טל: 04-6765028 - פקס: 04-6765077  
 עורך התכנית - עבד. שעבאן - אדריכל מ.ר. 33449  
 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל: 04/6519506 - פקס: 04 / 6418695

**1.5 יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי נקודתי לתכנית מתאר מס ג' / 2406 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה חש"ב 1965  
**14534** אישור תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום **13.10.04** לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון

- א. תקנון בן 8 עמודים  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:250  
 ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:125  
 - מסמך מחייב.  
 - מסמך מחייב.  
 - מסמך מחייב

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
12/2003	עדכון-1
5/2004	עדכון-2
	עדכון-3

הודעה על אישור תכנית מס. **14534**  
 מורסניה בילקוט המרסומים מס. **5365**  
 מיום **8.2.05**

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

**1.9 באור סימני התשריט**

**הסימון בתשריט**

1. קו כחול רצוף עבה
2. קו כחול מקוטע
3. קו דק בצבע ירוק
4. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
5. קו דק משונן בצבע שחור
6. ספרה בצבע שחור ע"ג התשריט
7. צבע תכלת
8. צבע כתום מותחם בכתום כהה
9. צבע חום
10. צבע ירוק מטויט בפסים לרוחב בצבע חום
11. צבע צהוב
12. קו מקוטע בצבע אדום
13. ספרה ברובע העליון של העיגול
14. ספרה ברובע התחתון של העיגול
15. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

**פרוש הסימון**

1. גבול תכנית מוצעת.
2. גבול תכנית מאושרת.
3. גבול חלקה.
4. מס' חלקה.
5. גבול גוש.
6. מס' גוש
7. אזור מגורים ב'.
8. אזור מגורים מיוחד.
9. דרך קיימת.
10. דרך קיימת להולכי רגל.
11. מבנים להריסה
12. קו בניין
13. מס' דרך.
14. רוחב דרך.
15. קו בניין מהדרך.

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	
-----	-----	0.452	52.87%	אזור מגורים ב'
0.452	52.87%	-----	-----	אזור מגורים מיוחד
0.403	47.13%	0.403	47.13%	דרכים
0.855	100%	0.855	100%	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

**2.1.1 מטרות התכנית :** מתן ליגיטימציה לבנין הקיים בתחום התכנית ע"י הגדלת סה"כ אחוזי בניה ומס' קומות והקטנת מרווחי בניה. (יעוד השטח לאזור מגורים מיוחד)

### 2.1.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ב' ל אזור מגורים מיוחד.
2. הגדלת סה"כ אחוזי בניה ל 168%
3. הגדלת מס' קומות ל 3 קומות ובהתאם גובה בנין כמופיע בטבלת השימושים להלן.
4. הקטנת קווי בנין כמופיע בתשריט.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקריי קיים (מ"ר).	יעוד הקרקע
4	678	מגורים

## פרק 3 – הוראות התכנית :

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

**בללי:** 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.

**3.1.1 אזור מגורים מיוחד :** השטח המסומן בתשריט בצבע כתום ומותחם כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד. יותרו בו השימושים כמו באזור מגורים ב' בתכנית המתאר המאושרת מס' ג/ 2406

3.2.2. טבלת זכויות והגבלות בניה – מעב מוצע

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה**

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובדירותים תשי"ב 1992)

מס' יחיד לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בניה			שם האזור (שימושיים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	
10	4 יחיד למגרש	10 מ' ועד 12.5 מ' לעליה לגג ואו לפי מועלית	3	168%	56%	18%	150%	---	168%	לפחות 10 מ'		400 מ"ר	מגורים מיוחד	

תערות:

1. לא יתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
2. תורת העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

## 3.3 הוראות נוספות

### א. הוראות והנחיות נוספות:

#### 3.3.1 - תכנית בינוי :

- א) הבינוי המצויין בתשריט מצב מוצע הוא בינוי מחייב. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים קלים מתכנית הבינוי המוצעת בהתאם לצרכים תכנוניים או פונקציונליים.
- ב) כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה מחייבת והיא תכלול בין השאר העמדת מבנים ושטחים, חתכים לאורך ולרוחב, חזית אופינית, תכנית פיתוח, דרכי גישה, מקומות חניה, מפלסים מתוכננים וכל פרט אחר שיידרש לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

#### 3.3.2 - תכנית פיתוח :

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז.

התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.

הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

#### 3.3.3 - חניה ומוסכים פרטיים :

- א) לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שהובטחו מקומות חניה לפי תקנות החניה שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

## ב. - תשתיות:

### 1. מיס:

אספקת מיס 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 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 האנכיים 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 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 נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 2. 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 ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין 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.

### 3. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

### 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. הוראות 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.

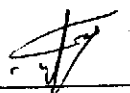
## פרק 4 - מימוש התוכנית

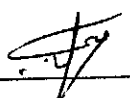
4.1 שלבי ביצוע: שלב אחד

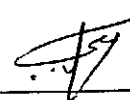
### 4.2 תקפות התוכנית:

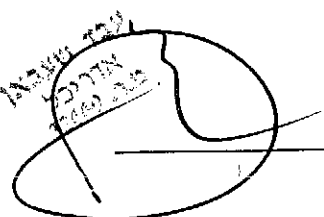
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## פרק 5 - חתימות :

1. בעל הקרקע : 

2. יזם התכנית : 

3. מגיש התכנית : 

4. עורך התכנית :   
The stamp contains the text: "ועד שטחים אדריכלי מ.ב.מ.מ." (Urban Planning Committee)

5. חתימות אחרות : \_\_\_\_\_