

הוראות התכנית

תכנית מס' 256-0970780

הסדרת גישה למגרש ביעוד תעשיית בכפר בוקעאתא

צפון

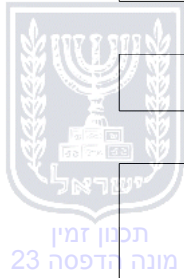
מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005136440/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת מערב כפר בוקעאת מזרח כביש 98. מדובר על הסדרת גישה למגרש תעשייתי באמצעות התחברות לכביש מס' 2 לפי סעיף 62א(א)2 הארכת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הסדרת גישה למגרש ביעוד תעשיית בכפר בוקעאתא

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

256-0970780

מספר התכנית

1.691 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (2)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
מעלה חרמון
קואורדינאטה X 272867
קואורדינאטה Y 789051

1.5.2 תיאור מקום

מערב כפר בוקעאת, מזרח כביש 98.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוקעאתה - חלק מתחום הרשות: בוקעאתה

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50778	לא מוסדר	חלק		999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 6121	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6121 בתחומה של תוכנית זו	43842	1823		21/12/1999
256-0433664	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -256-0433664. הוראות תכנית 256-0433664 תחולנה על תכנית זו.	9096	8792		14/09/2020



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סמאהר אבו סאלח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סמאהר אבו סאלח		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	05/12/2021	סמאהר אבו סאלח	09: 26 17/03/2024	בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/12/2021	סמאהר אבו סאלח	13: 52 26/03/2024	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית בוקעאתא	בוקעאתא			04-6981478	04-6981478	atiffarhat@gmail.com
	פרטי	פאדל אבו שאהין (2)			בוקעאתא					fadel0011@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצת בוקעאתא.

(2) כתובת: בוקעאתא.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאהר אבו סאלח		סימאהר	מסעדה	מסעדה	1	050-2710182		samaher3777@gmail.com
	מודד	מחמד פרחאת	835		בוקעאתא	(1)				tamr_off@hotmail.com

(1) כתובת: ת"ד 1123.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת גישה למגרש ביעוד תעשייה דרך הארכת דרך מס' 2 לפי סעיף 62א(א)2 על חשבון שצ"פ - בקעאתא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת גישה למגרש ביעוד תעשייה לפי סעיף 62א(א)2 הארכת דרך מס' 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1
שטח ציבורי פתוח	10
דרך מאושרת	20
דרך מוצעת	21

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	322.93	19.10
שטח ציבורי פתוח	433.58	25.65
תעשייה	934.18	55.25
סה"כ	1,690.69	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	322.93	19.10
דרך מוצעת	57.41	3.40
שטח ציבורי פתוח	376.17	22.25
תעשייה	934.18	55.25
סה"כ	1,690.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	בתי מלאכה ותעשיה למיניהם להוציא תעשיה מזיקה.
4.1.2	הוראות
א	חניה חנויות לתעשייה : לא יפתחו חנויות או בתי מלאכה או בתי חורשת, ולא יעסקו בשום מלאכה או חורשת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי התוכניות. ועדה מקומית תהיה רשאית להיתר את הקמתם של חנויות מסחר, ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	כיכרות, גנים ציבוריים ונטיעות. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים. מגרשים ספורט ומגרשי משחקים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, ניקוז, הקמת מתקני דרך ומעבר קווי תשתיות
4.3.2	הוראות
א	דרכים דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות. בהסכמות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצרכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקות החלקה לבנות חנות. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית. אין להניח קווי מים, עמודים טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור המנהל לענייני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבני שהוא מלבד מבני זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמובן תחנות צל המתנה לאוטובוס באישור הועדה המקומית.

4.3

דרך מאושרת

הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו אופן בניהם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, או סילוק של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת המפה.

כל בעל קרקע שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדך כלל, אחרי צו, ואם לא ימלא הבעל אחרי צו במשך התקופה הנ"ל רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

הטיית קווי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התוויתם ו/או סלילתם עפ"י תוכנית זו תעשה על חשבון יוזם עבודות ההתוויה, הסלולה או ההרחבה של הדרכים.

4.4

דרך מוצעת

4.4.1

שימושים

מעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, ניקוז, הקמת מתקני דרך ומעבר קווי תשתיות

4.4.2

הוראות

א

דרכים

דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.

בהסכמות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצרכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקות החלקה לבנות חנות.

אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

אין להניח קווי מים, עמודים טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית.

אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור המנהל לענייני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.

אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבני שהוא מלבד מבני זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמובן תחנות צל המתנה לאוטובוס באישור הועדה המקומית.

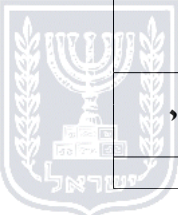
הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו אופן בניהם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, או סילוק של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת המפה.

כל בעל קרקע שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדך כלל, אחרי צו, ואם לא ימלא הבעל אחרי צו במשך התקופה הנ"ל רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

4.4	דרך מוצעת
	הטיית קווי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התוויתם ו/או סלילתם עפ"י תוכנית זו תעשה על חשבון יוזם עבודות ההתוויה, הסלולה או ההרחבה של הדרכים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
		עיקרי	שרות							
תעשייה	500	80		80	40	13	2	3	3	3

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב**

תנאי בהליך הרישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

מעמד המועצה מקומית:

- א. כל בקשה לקבל רשיון לבניה תתקבל חוות דעת המועצה המקומית.
- ב. כל פעולת החלפת קרקע או הפקעת קרקע הנובעת מהמסומן והמוגדר בתוכנית זו תדרוש חוות דעת המועצה.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

לפי הוצאת תעודות היתר בניה, על בעל הקרקע להעביר לשם המועצה ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצורכי ציבור בתוכנית זו ותוכניות בניין ערים מפורטת שתוגשנה, הקרקעות שיש להעבירו, וסומנו ע"י מהנדס הועדה על תוכנית החלוקה לפי המוגדר בסעיף 11.

הועדה רשאית במקומות מסוימים לוותר על הסכמת השכנים כאשר היא נדרשת לצורך היתר בניה באם שוכנעה שלהתנגדות השכנים איס הצדקה.

במקום שהופרש שטח מהמגרש לצורכי ציבור כגון דרך, מבנה ציבור או שטח ציבורי פתוח, יחשב לצורכי אחוז הבניה שטח המגרש המקורי לפני ההורדה הנ"ל.

שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים:

היו נתונים להפקעה בהתאם לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 - ב'.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מידע עם אישורה של התכנית