

569 / 2  
 2500

3-4043

5/8/94

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז חיפה

פרחב תכנון מקומי מחוזי

תכנית מס' ג/569/א

תכנית מתאר כפר קרע

כ ל ל י

1. שם התכנית  
 תכנית זו הקרא תכנית מס' ג/569/א תכנית מתאר כפר קרע (להלן תכנית זו)
2. מטסקי התכנית  
 מטסקי התכנית הם תקנון זה, והחשיט הערוך בקנה מידה 1:2500 המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל הנוגע להוראות התכנית (להלן החשיט)
3. חלוח התכנית  
 תכנית זו חלה על השטח המותחם נקו כחול המסומן בחשיט וכולל את השטחים הבאים ז-  
 שטח שיפוט כפר קרע לפי פירוטם בק"ת מס' 791 מיום 3.58.30
4. מטרת התכנית  
 מטרת תכנית זו היא קביעת גבולות הפתוח של הכפר, חחויית דרכים עיקריות, וקביעת כל השטחים לשרותים השונים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן החוק).
5. שטח התכנית  
 שטח תכנית זו הוא 5993 דונם בערך.
6. יוזם התכנית  
 יוזם התכנית הוא מועצה המקומית כפר קרע.
7. בעלי הקרקע  
 בעלי הקרקע בגבול תכנית זו הם מדינת ישראל, מועצה מקומית כפר קרע ובעלים פרטיים.
8. יחס לתכניות אחרות  
 תכנית זו מבטלת בשטחה את התכניות ג/467 - מחוז בניה כפר קרע ומהווה שינוי לתכנית המתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר, מחוז חיפה תכנית מס' ג/400

ה ו ר א ו ת ה ת כ נ י ת

9. שימושים בקרקעות  
 בשטח תכנית זו לא יותר כל שימוש ולא תומא כל בניה או שימוש בבנין שאינם בהתאם להוראות תכנית זו.
10. ציונים בחשיט  
 להלן הציונים בחשיט ז-
  - 10.1 קו כחול עבה  
 גבול התכנית
  - 10.2 שטח מסומן בפסים אלכסוניים ירוקים-אזור הקלאי
  - 10.3 שטח צבוע כחום  
 אזור סגורים א'
  - 10.4 שטח צבוע כחום מוחחם בכחום  
 אזור סגורים מיוחד
  - 10.5 שטח צבוע אפור  
 אזור סגורים ומסחר
  - 10.6 שטח צבוע חום ומוחחם בחום כהה  
 שטח לבנין ציבורי
  - 10.7 שטח צבוע צהוב עם משבצות בקוים ירוקים רצופים
  - 10.8 שטח צבוע צהוב עם משבצות בקוים ירוקים מקוטעים
- 10.7 כיתה קברות קיים
- 10.8 כיתה קברות מוצע

אזור צבורי פתוח  
דרך קיימת ורשומה  
דרך או הרחבת דרך מוצע  
ביסול דרך  
דרך להולכי רגל  
אזור ספורט  
מספר הדרך בתכנית  
קוי בנין  
רוחב הדרך

10.9. שטח צבוע ירוק  
10.10. שטח צבוע חום  
10.11. שטח צבוע אדום  
10.12. קוים אלכסוניים באדום  
10.13. רצועה צבועה אדום וירוק לסרוגין  
10.14. שטח ירוק ומוחתם בחום.  
10.15. מספר ברכע עליון של עיגול  
10.16. מספרים ברבעים צדדים של עיגול  
10.17. מספר ברבע החתון של עיגול  
10.18. שאר הציונים המפורטים כסקירה של התשריט מהווים נהוני רקע המסומנים בתשריט בהתאם לחוק

התכניות המותרות  
11. לא השמש כל קרקע או בנין ולא חומר כל בניה על קרקע כאמור, אלא לתכלית מותרת בהתאם ללוח רשימה התכליות שבסעיף 12, ובהתאם לציון בתשריט החל על אותה קרקע או בנין

12. התכליות המותרות בהתאם לציונים בתשריט הן אלה -
- 12.1. אזור חקלאי - באזור חקלאי לא יותר כל שימוש אלא בהתאם לחוספת הראשונה של החוק
- 12.2. אזור מגורים א' - באזור מגורים א' יותרו השימושים - בניני מגורים, חנויות מכולת וירוקה, מספרות, חנויות למכשירי כתיבה ובתי מלאכה לאומנויות שקטוח בהסכמת משרד הכריאות ועם מנועים לא יותר מ-1/2 כח סוס. שטחים לבניני צבור ושטחים צבוריים פתוחים ע"י תכניות מפורטות. החנויות בהתאם למסומן לתשריט כחזית חנויות.
- 12.3. אזור מגורים מיוחד - באזור מגורים מיוחד יותרו השימושים המותרים באזור מגורים א' בהכול העקרוני של הצפיפות כמצוין בלוח האזורים.
- 12.4. אזור מגורים ומסחרי - באזור מגורים ומסחרי יותרו כל השימושים המותרים באזור מגורים א', משרדים, סוכנויות, בנקים, חנוות דלק עירוניות בהתאם לתכנית המתאר הארצית לתחנות חדלוק, מזנונים קיוסקים, מסעדות ובתי קפה ושימושים נוספים המתאימים להיות באזור מסחרי מרכזי של ישוב ושאינם כלולים בשום אזור אחר בהסכמת הועדה המחוזית, לרבות משרדי הרשות המקומית
- 12.5. שטח לבנין ציבורי - בשטחים לבנינים ציבוריים יותרו מוסדות הינוך ודת, מרפאות, חנוות לאם ולילד, מהנ"ס בניני המועצה המקומית, חנוות משטרה.
- 12.6. בית קברות קיים - בשטח לבית קברות יותרו מבנים ומתקנים לקבורה בני אדם, והשרותים הנלווים לשימוש זה.
- 12.7. בית קברות מוצע - בשטח בית קברות מוצע יותרו שימושים כמו בבית קברות קיים

12.8. אזור צבורי פתוח - באזור צבורי פתוח יותרו גנים, שטחי משחק ומפורט, מקלטים ציבוריים, קיוסקים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ומתקנים הנדסיים לביוב, ניקוז, חשמל וטלפון.

12.9. דרך - השטח המסומן כדרך יטבש אך ורק לתנועה רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה בשטח זה, פרט לזו המוזכרת בחוק התכנון והבניה, פרק א' פרשנות, וכן תותר בהן הנחה רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון. כל הצרכים בתכנית יירשמו ללא תמורה על שם המועצה המקומית.

12.10. אזור ספורט - באזור ספורט יותרו השימושים הקשורים בספורט לכל הענפים והמתקנים הקשורים בהם כגון: - טריבונות, מבני שרותים, מלחחות ומקלחות קיוסקים, שטחי חניה, מבנים לקופות. כל הנ"ל בהתאם לתכנית ספורט מיוחדת לאזור.

~~12.11. תחנת משנה (טרנספורמציה) - שטח המשמש למתקני מיהוד, טרנספורמציה וכל יתר המתקנים הכרוכים בכך.~~

12.12. ~~שטחים למעבר קוי חשמל - ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקוי חשמל עיליים וכבלים מה קרקעיים. בשטחים אלה אסורה בניה פרט לבימונים ומוכנים לשרותים שבביתם לא יעלה על 3 מ' וזאת לאחר החיעצות עם החברה. בשטחים הנ"ל מותרים גידולים קלאיים ואחרים בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחם ובקרבת קוי חשמל עיליים ובקרבת כבלים מה קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרךים לאחר החיעצות עם חכרת החשמל. בחוף ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפוצים (או אחסנת חומרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי תקנות החשמל והעבודה.~~

6124

13. תנאים למתן היתרי בניה: -

13.1. לא תותר בניה על פי תכנית זו אלא אם הבקשה הוגשה כחוק ועל יסוד מדידה מוסמכת של המגרש ושל העצמים העומדים בו ובסמיכותו, לרבות דרכים.

13.2. מגרש - יחידת שטח מינימלית בהתאם לאזוריים המצויינים בתשרים והמוגדרים בלוח האזוריים ושאינה ניתנת לחלוקה נוספת, לאחר ההפרשות לצרכי ציבור עפ"י חכניות ספורטות, בכפוף לקביעות תכנית זו.

13.3. לא ינתן היתר בניה אם כל הפרטים בבקשה תואמים את התנאים והסייגים המצויינים בלוח האזוריים.

13.4. לא יינתן היתר בניה <sup>כ"כ</sup> לאחר שאושר תשריט חלוקה כחוק לפי הוראות תכנית זו שמטרתו ביצוע ההפרשות לצרכי צבור (דרכים, אחרים לבניני צבור, שטחים פתוחים) על סמך מדידה מוסמכת, והבטחת העברת שטחים אלה על שם המועצה המקומית ללא תשלום.

מרווחים			מס' קומה	שטח בניה מקסימלי *	גודל מגרש מינימלי	ה א ז ר
אחורי	צדדי	קדמי				
						אזור חקלאי
3	3	3	2 ללא עמודים	37.5% בכל קומה		
3	3	3	3 ללא עמודים	25% בכל קומה	500 מ"ר	אזור מגורים א'
3	3	3	2 מעל עמודים	25% בכל קומה		
3	3	5	1 או קוטב'	50% בכל קומה או 375 מ"ר	750 מ"ר	אזור מגורים מיוקד
3	3	3	1 קומת ח קומות מגורים + 2 או בהתאם לתכנית מפורטת	50% או 280 מ"ר בכל קומה	400 מ"ר	אזור מגורים ומסחרי
שטח לבנין צבורי בהתאם לתכנית מפורטת או לפי דרישות הועדה המחוזית						
4	4	3	3 או יותר בהסכמת הועדה המחוזית	50% בכל קומה	1.00	אזור למלאכה וחקטיה
בהתאם לתכנית מפורטת						בית קברות
בהתאם לתכנית מפורטת						אזור ספורט

\* שטח הבניה המותר ייחשב מתוך שטח המגרש לאחר ההפרשות לצרכי צבור. כשטח הבניה המותר ייכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת העמודים ומקלט חקני מינימלי.

13.6. במקרים של בקשות להיתרי בניה בחלקות גדולות ללא חלוקה למגרשים יהיה מותר לבנות יותר מבנין אחד על חלקה בכפוף לחנאים הבאים :-

- א. סך של שטחי הבניה של כל הבתים לא יעלה על המותר בחכניה
- ב. המרחק בין כל שני בנינים יהיה לפחות 8 מטר.
- ג. המרווחים סורך גובלה יהיו כמסומן בתשרים
- ד. המרווחים הצדדיים יהיו 3 מטר.
- ה. המרווח האחורי יהיה 5 מטר.
- ו. כל בקשה להיתר בניה תיחתם על ידי בעל הנכס הרשום.

13.7.

לא ינתן היחיד בניה אלא אם הובטח מקום חניה בתוך גבולות המגרש באזורי המגורים בהתאם לטרום הבא:

- (א) יובטח מקום חניה אחד ליחידים מגורים קטן לאזור המגורים ומסחרי.
- (ב) באזור מגורים ומסחרי, בנוסף למפורט בסעיף (א) יובטח מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר מסחרי, מסדקים ובנקים.
- (ג) במקום של מרפאה או חניה לאס ולילד יובטח מקום חניה אחד לכל שני חדרים של המוסד.
- (ד) יובטח מקום חניה אחד לכל מבנה מלאכה או תעשייה שלא עולה על 200 מ"ר.
- (ה) יובטח מקום חניה אחד לכל 100 מ"ר של מבנה תעשייה או מלאכה ששטחו בין 200 ל-2000 מ"ר.
- (ו) יובטח מקום חניה אחד לכל מבנה תעשייה ששטחו מעל 2000 מ"ר.
- (ז) יובטח מקום חניה אחד לכל 10 מ"ר של מסעדה (שטח נסד של האולם).

14. אספקת מים - אספקת מים לבניינים תהיה מרשת המים של הכפר.

15. בידוב - לא הותר בניה אלא אם חכניה הבקשה תלווה חכניה פחרון ביצב לבדור סומג, וכאשר תוחקן רשת בידוב בכפר, אם הבקשה תלווה חכניה החקשרות לרשת הבידוב של הכפר.

16. מס השבחה - מס השבחה ייגבה כחוק.

17. מרחק מקרי חשמל - לא ינתן היחיד בניה למבנה או חלק ממנו מהחח לקרי חשמל עיליים, בקרבת קרי חשמל עיליים ינתן היחיד בניה רק במרחקים המפורטים טרה, מקו אנכי מסוך אל הקרקע בין ההיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :-

- ברשת מתח נמוך - 2 מ'
- ברשת מתח 22 ק"ו 5 מ'
- ברשת מתח גבוה 110 - 150 ק"ו - 9 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל חח קרקעיים ולא במרחק הקרוב מ-2 מ' לכבלים אלה ואין להפוך מעל ובקרבת כבל חשמל חח קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

ג. קרי חשמל שהעקתם תדרש עקב ביצוע החכניה יועקו בתאום עם חב' החשמל ועל חשבון יוזמי ו/או מבצעי החכניה.

יוזם החכניה

מועצה מקומית  
כפר קרע

המועצה המקומית  
כפר קרע  
*א.א.א. א.א.א.*

חכניה מס' 569/א  
המסמכים מס' 2950  
תאריך: 6.1.83  
עמוד 657

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	_____
מרחב תכנון מקומי	51/א
חכנית	מס' 569/א
הועדה המחוזית בישיבתה ה	41.45
מיום	12.92, 2.9.92
להכניה הנכבדת לעיל.	
אין כליה כללי להכניה	

א.א.א. א.א.א.