

6.12.95

200490  
8715/ג

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
25-07-1995  
מס' עתקים  
נתמכל ביום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה  
תכנית אפרטה מס' 8715/ג  
הועדה המקומית משייבתה מס' 9180/1  
מיום 21.10.94 החליטה ס"ס  
בכ"ן רוצה באחוזת ח' הפקדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מס': ג / 8715

המהונה שיונו לתכנית מחאר עפולה ג / 302 כאוספקדת  
ולתכנית ג / 7056 המופקדת  
9.8.96

כפר דהי

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
הפקדת תכנית מס' 8715/ג  
הועדה המחוזית לתכנון לבניה ח' החלטה  
ביום 13.2.95 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 8715/ג  
4392  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2360  
מיום 17.3.96 יתש"ו - 9/11/96

המחוזי... הועדה המקומית לתכנון ובנייה... עפולה

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מס': ג/87/5

המהווה שינוי לתכנית מתאר עפולה מס' ג/302 המופקדת לתכנית ג/7056 (מופקדת).

המקום: כפר דחי.

גושים: 17235

חלקי חלקות: 4

שטח התכנית: 4.930 דונם.

בעל הקרקע: זועבי פהיד מוסא כפר דחי.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה.  
זועבי פהיד מוסא כפר דחי.

עורך התכנית: משרד למיפוי ותכנון בהנהלת אמיל כהן, אילי נחלה אדריכל  
מתכנן ערים נצרת עילית.

1.2 מטרת התכנית

1) לשנות יעוד משטח חקתאי למגורים וליעד שטח ציבורי פתוח  
כהפרדה בין שטח למגורים ליער.

.2 כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג/87/5 והיא תחול על שטח  
התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן  
ה"תשריט".

2.2 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה את התכניות מס' ג/302 המופקדת, ג/7056  
(מופקדות).  
וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה  
הן שתקבענה.

.3 מסמכי התכנית:

א. תשריט בקנה מידה 1:1250 הכולל מפת מדידה בקנ"מ 1:500.  
ב. הוראות התכנית (תקנון) הכולל 8 דפים.

טבלת השטחים מצב מוצע

תיאור שטח	שטח	%
שטח מגורים	3.100	60
שטח ציבורי פתוח	0.530	13.2
דרכים	1.300	26.8
סה"כ שטח	4.930	100%

טבלת שטחים לפי מצב קיים

תאור השטח	שטח	%
שטח חקלאי	3.630	73.2
דרך	1.300	26.8
סה"כ שטח התכנית	4.930	100%

4. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול תכנית מאושרת מס' ג/474	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים א'	כתום
(4) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(5) שטח חקלאי	פסים ירוקים
(6) דרך מוצעת	אדום
(7) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(8) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עגול
(9) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
(10) קו חשמל מתח גבוה	קו אדום מרוסק עם שתי נקודות
(11) גבול גוש	קו מלא משונן בצבע תשריט
(12) גבול חלקה	קו מלא בצבע התשריט
(13) גבול חלקה מוצעת	קו מרוסק שחור

## 5. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

### הוראות כלליות

5.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 5.2 חנויות, בתי מלאכה

תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה) בקומת קרקע בשטח לא יותר מ - 50 מ"ר במסגרת סה"כ המותר.

5.3 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.

### 5.4 הפקעה ורישום לצרכי ציבור

שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

### 5.5 שטחי חניה ומיקום חניה

- א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983 ואחוזי הבניה למוסך יהיו בהתאם לטבלת זכויות הגבלות בניה.
- ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין, בהתאם לטבלת זכויות הגבלות בניה.
- ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
- ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על הגבול הצדדי של המגרש עם קידמי של מטר אחד בלבד.

### 5.6 בנינים קיימים

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

6. רשימת תכליות

6.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים.

6.2 שטח ציבורי פתוח

ישמש כפס הפרדה בין אזור המגורים ליער. הבניה והנטיעה בשטח זה אסורה.

7. דרכים ונטיעות

7.1 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים. כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

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

7.3 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.

7.4 נטיעת עצים ושמירתם

א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.

ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

8. ניקוז, תיעול ואספקת מים

8.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.

8.2 ביוב

היתר בניה יהיה מותנה בתכנית ביוב או פתרון אחר מאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

8.3 אספקת מים

- א - חובה להתחבר לרשת המים המקומית תאום ובאישור הרשות המקומית.
- ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו, מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

8.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.  
א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן 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:  
המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

- ב - אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

9. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנה מרחב מוגן דירתי - מרחב מוגן קומתי. בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתם.

10. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של השטח ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

11. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחית האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

12. שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.  
לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש.  
לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשוות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות, ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כרייה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

13. היטל השבחה

יגבה כחוק.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות החכנון והבניה  
 (תישור שטחים ואחוזי בניה במתכניות ובמיתחים השנ"ב 1992)

טכפריס37(כפר זחי)

מס' יח"ד במגרש טה"כ	אפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים				קו"ב בניה			גודל מגרש מ"ר	שטח החזור (שימושיים) מ"ר		
		במטרים	מספר קומות	טה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	קומת מרתם	מפלס כניסה	קומת מפלס כניסה			קומת אחורי	צדדי
3	3	10	3	126%	42%	18%	100%		126%	5	3	3	500	תחורים מ"ר

ראשון ומשמש ל: בנין פרטי (מוסד) יהיה כלול באחוזי הבניה המותרים  
 ובתנאי שטחו לא יעלה על-40 מ"ר ובנוסף לא יעלה על 2.20 מטר.



**משרד הפנים מחוז הצפון**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
**אישור תכנית מס. 8715**  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 19.7.96 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון      יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על <sup>איו"ר</sup> ~~הפקת~~ תכנית מס. 8715  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4480  
 מיום 16.1.97 <sup>16.1.97</sup>

הודעה על אישור תוכנית מס' 8715  
 פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_