

מס' תכנון 7514

23.1.95

09A  
24.3.94

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

### תכנית מס' 7514/א כפר סכנין

מש"ד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 7514  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליט  
 ביום 19.10.94 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

7514

11.6.92

Handwritten signature

הודעה על אישור תכנית מס' 7514  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

7514  
 4231  
 21.7.94 התס"ג אב 1186

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 הגליל המרכזי  
 תכנית מס' 7514  
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 8191  
 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל  
 יו"ר הועדה  
 מנכ"ל הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 7514  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4274  
 מיום 12.1.95 התס"ג אב 1186

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 הגליל המרכזי  
 תכנית מס' 7514  
 הועדה המחוזית בישיבתה מס' 27-10-94  
 החליטה  
 על אישור תכנית הנקובה לעיל  
 יו"ר הועדה  
 מנכ"ל הועדה

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/7514

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/668 מאושרת ותכניות מס' ג/6386, ג/6671 מופקדות.

גושים בשלמות: 19280-19282, 19284, 19290, 19314, 19316, 19317, 19318.  
 חלק מגושים: 19270, 19271, 19274, 19279, 19283, 19288, 19289, 19291, 19313, 19315, 19319, 19320, 19321, 19322, 19272.

שטח התכנית: כ- 4,110 דונם.  
 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: (1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.  
 (2) המועצה המקומית כפר סכנין.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.  
 תאריך: 8/91.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/668, ותכניות מפורטות מס' ג/6386, ג/6671 המופקדות.

## 1.2 מטרת התכנית

- (1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- (2) להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.

## 2. כללי

## 2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרני להלן "התשריט".  
 הוא זהה לתשריט תכנית מתאר מס' 668, ותכניות 6386, 6671 מופקדות.

## 2.2 התשריט

תכנית זו <sup>13.6.95</sup> תחול על כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

## 3. הסימונים בתשריט

סימון בתשריט	פירוש הסימון
קו כחול רצוף	(1) גבול התכנית

כתום	(2) איזור מגורים א'
כחול	(3) איזור מגורים ב'
פסים בצבע חום ואפור	(4) מרכז אזרחי
ירוק מותחם בשחור	(5) שטח ספורט
חום מותחם חום כהה	(6) שטח לבנין ציבורי
ירוק	(7) שטח ציבורי פתוח
צהוב מקווקו ירוק אלכסוני	(8) שטח לבית קברות קיים
פסים בצבע ירוק	(9) שטח חקלאי
סגול	(10) איזור תעשייה ומלאכה
אפור מותחם בסגול	(11) שטח תחנת דלק
ירוק	(12) שטח ציבורי פתוח
חום	(13) דרך מאושרת או רשומה
אדום	(14) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת
ירוק עם קווקו באדום	(15) דרך להולכי רגל
ירוק עם אדום	(16) דרך גישה
קווים אלכסוניים באדום	(17) דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של העיגול	(18) מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	(19) קו בנין מינימלי (קידמי)
ספרה ברבע התחתון של העיגול	(20) רוחב הדרך

#### 4. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

##### הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.  
ב - על אף האמור בסעיף 4.2(א) זלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
- 4.3 חנויות, בתי מלאכה  
א. אין להתיר בתי מלאכה באזור מגורים.  
ב. ניתן להקים חנויות מסחר באזור מגורים בתנאי שיובטח שטח חניה ע"פ התקנות שבחוק התר"ב וכן שיהיו כלים לאצירת אשפה לצרכי החנויות.
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אתוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.
- 4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים  
מגרשים הנמצאים בתחומי איזורי מגורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.
- 4.6 השטחים הציבוריים  
שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 4.7 שטחי חניה ומיקום חניה  
א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.  
ב - לא תותר הקמת חניה מקורה נפרדת להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינה בקומת הקרקע של הבנין.  
ג - גובהה של חניה מקורה נפרדת לא יעלה על 2.20 מטרים.  
ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתה של חניה מקורה להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

4.8 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 תריגה לתחום הכביש.

5. רשימת תכליות

5.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים חברתיים באזור מגורים מותרים באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה הקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים.
- ז - מספרות ומכוני יופי.

5.2 איזורי מגורים ב'

כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה, בהסכמת רשות העתיקות.

5.3 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
  - ב - מוסדות חינוך ותרבות.
  - ג - מגרשי משחקים.
  - ד - מרפאות, תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

5.4 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.5 איזור למסחר ומלאכה זעירה

בנין המועצה המקומית, בניני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים, בתי מלאכה למיניהם להוציא תעשייה מזיקה.

5.6 מסחר

ישמש כאיזור מסחר קמעונאי.

סוגי תעשייה ומלאכה שונים שלא גורמים נזק סביבתי בהנחיות הבאות:

א. לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.

ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. כאשר אין טיפול מרכזי בביוב על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.

ד. תכניות המים והביוב יראו שימוש יעיל וחסכוני במים לשביעות רצון הוועדה.

ה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם לצורך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר לכל דין. באחריות הרשות המקומית.

ו. תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.

ז. פסולת רעילה תסולק ע"י בעל המפעל לאתר מאושר כדין.

ח. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.

ט. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

י. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%). על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

יא. יובטח טיפול לעיצוב החזות של איזור התעשייה.

- 5.8 בית קברות  
 חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.
- 5.9 תחנת דלק  
 מוקמת תחנת דלק לפי תכנית מס' 3190. הנחיות בניה יהיו לפי תכנית מפורטת מס' 3190.
- 5.10 מרכז אזרחי  
 בנין משרדי המועצה המקומית, בניני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים. לאחר הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 5.11 מזבלה  
 תאותר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.
- 5.12 שטח ספורט  
 ישמש להקמת מגרשי משחקים. תותר בניית בתי שימוש ומתקנים הכרוכים במגרשי הספורט ואולם ספורט.

## 6. דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ידעם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- 6.4 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- 6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.8 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

## 6.9 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, רשאיות 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.

## 7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

### 7.1 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 בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

### 7.2 ביוב

- א - המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית. התכנית תכלול התחברות לקו מאסף עם פתרון קצה המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית יחובר למערכת הביוב המרכזית בעלת פתרון קצה כנ"ל.

### 7.3 אספקת מים

- א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.
- ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

### 7.4 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.

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

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

11. 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 לעשות 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'.

12. היטל השבחה

יגבה כחוק.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (מישוב שטחים והתווה בניה במכרינת ובמיתרמים השנה 992

מס' יח"ד במגרש סה"כ	מס' יח"ד צפיפות נטו למגרש	גובה בנין מקסימלי			מקסימלי				אחוזי בנייה/שטח בנ		קווי בניה		גודל מגרש מ"ר/מ"ל במ"ר	עם אחוז (שימושים) עיקריים
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מרחק מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
**4	**4	15	4	144%	36%	6%	30%	*1	*3	לפי תשר- יט	3	3	400 מ"ר כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה) רשומה)	מגורים א
3	3	12	3	150%	50%	7%	43%	*1	*2	לפי תשר- יט	2 מ' 0 לא פחות- יט	2 מ' 0 לא פחות- יט	כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	מגורים ב
		15	3	210%	70%	20%	50%	*1	*2	לפי תשר- יט	3	3	כפי שקיים במסגרת במסגרת במסגרת (למעט ביח"ס)	שטח לגנין ציבורי (למעט ביח"ס)
		18	4	200%	50%	15%	35%	*1	*3	לפי תשר- יט	3	3	כפי שקיים במסגרת במסגרת במסגרת (ביח"ס)	שטח לגנין ציבורי (ביח"ס)
		8	2	100%	50%	10%	40%		2	לפי תשר- יט	3	3	500 מ"ר	מדני אזורי
		12	3	100%	50%	10%	40%		2	לפי תשר- יט	5	5	800 מ"ר	תעשייה
		12	3	100%	50%	10%	40%		2	לפי תשר- יט	3	3	500 מ"ר	אזור מלאכה ותעשייה זעירה

\* מותנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יהוכנו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מטה"כ 4 קומות.  
 \*\* מותנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יהוכנו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מטה"כ 3 קומות.  
 \*\*\* במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר.  
 באזורי מגורים א' ב' יהיה מותר להקים מבנה עוד שטח לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.

משרד הפנים מנהל תעבורה  
חוק התעבורה ותחבורה תשכ"ח 1948  
אישור תכנית מס. 7514  
הודעה המהווה לתעבורה לתעבורה לביטוח  
ביום 25.8.95 לאשר את התכנית.  
20/1  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה לביטוח

הודעה על אישור תכנית מס. 7514  
פורסמה בילקוט הפדסומים מס. 4330  
מיום 24.8.95 (מס' 4707)