

סחון הצפון

מרחב תכנון מקומי " הנליל המזרחי "

תחום התכנון והפיקה: תשכ"ה 1066
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הנליל המזרחי"

תכנית: 7787/8
 מס': 3800

הועברה לועדה המקומית לתכנון ולבניה
 החליטה להפקדה בחארין - 1787/8
 הריאטור: רחמי
 יושב ראש הועדה: יושב ראש הועדה

- תכנית מס': 7787
- המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' 3800
- המקום: כפר עוזר
- גושים: 17480
- חלק מחלקות: 54, 53, 52, 50
- שטח התכנית: 13.9 דונם
- בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואתרים
- היזום: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הנליל המזרחי
- עורך התכנית: משרד לתכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן, אילי נחלה - אדריכל, מתכנן ערים

1- מטרת התכנית: להקטין רוחב הדרך הכלולה בתכנית מ-12 מ' ל-8 מ' בהתחשב במבנים קיימים, תוספת דרכי גישה ושינוי תווי דרך.

2- כללי: 2.1- שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מס' התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוב להלן: "התשריט"

3- הסימונים בתשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול רצוף
איזור סגורים א'	כתום
דרך רשומה או מאושרת	חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	אדום
דרך להולכי רגל (שביל)	ירוק עם קיוקו באדום
דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
שטח לבינוני ציבורי	חום מותחם חום כהה
גבול תכנית מאושרת (מתאר)	קו כחול מקוטע

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- שטחי הדרכים והשטחים לצרכים ציבוריים: שטחי הדרכים והשטחים לצרכים ציבוריים יהיו נתונים להפקעה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965.
- 4.3- שטחי חניה: א- החניה תקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983

- ב- לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית להתקינו בקומת קרקע של הבנין.
- ג- גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.50 מטרים.
- ד- במקרים סופגרפיים מיוחדים רשאים הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול הסגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

4.4- 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 חדירה לתחום הדרך.

רשימת תכליות :

5.1- אזור מגורים א' :

- א- בתי מגורים
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
- ה- מוסכים פרטיים, ומסותפים להתנית רכב או מכונה הקלאית
- ו- חנויות מזון וקיוסקים
- ז- מספרות ומכוני יופי
- ח- בתי מרקחת
- ט- חנויות למכירת ספרים עתונים צרכי כתיבה
- י- חייטים וסנדלרים.

5.2- שטח לבניני ציבור :
צורף להרחבת בית-הספר לפי הוראות תכנית מתאר עוזר מס' ג\3800.

דרכים ונסיעות :

- 6.1- דרך פרושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה לגופו של ענין.
- 6.2- מקומות הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שנויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.3- אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באשור הועדה המקומית.
- 6.4- א- אין להניח קוי מים, עמודי טלפון, מתקני וקוי ב"ב, קוי טלפון תת-קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית.
ב- אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באשור המינהל לעניני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.
- 6.5- אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא מלבד מבנים ומנייים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו"כ תחנות צל המחנה לאוטובוסים ואת באשור הועדה המקומית.
- 6.6- הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתקופה ולאחר הועדה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת לשם סלילתן, כמו"כ לדרוש מבעל הבנין או הקרקע את הפסקת השמוש בבנין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונים של קוי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששמשו קודם לכול דרכים או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפופות לסעיף הפקעות פרק ח' סעי' מס' 188-197.
- 6.7- א- הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגבולות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גבוהם, החומר ששטמו יעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נסיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת המבט.
ב- כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.
- 6.8- הטיית קוי חשמל עקב הרחבת דרכים ו\או התוויתם, ו\או סלילתם עפ"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם עבודות ההתוויה הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

נטיעת עצים ושמירתם :

- א- הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
- ב- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו, ולהכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיהן או סוכניהם ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג- הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו וכמוצבים מתאימים אחרים.
צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים לשיחים ולמשוכות שלו, ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות הדבר סוגו ואתורו של כל מטע חדש.
- ד- בעלי נכסים שעל נכסיהם נעטו עצים בהתאם לפיסיקה א', ב' בסעיף זה יהיו אחראים לשמירתם של עצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק זה.
- ה- לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה אחר שנדרש לעשות כן בצו בכתב מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

ניקוז, תיעול, ואספקת מים :

7.1- ניקוז ותיעול :

- א- הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרוש למעבר מי גשמים או מי שופכין מוזהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.
- ב- ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלו לפנולות בניה יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית, היתה הועדה המקומית סבירה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מתייבים טיפול מיוחד, יהיה מטמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זה את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

7.2- ביוב :

- א- לפי דרישת הועדה המקומית ואשור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח תכנית או תלק ממנה שתיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב- כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקו בהתאם לתכנית.
- ג- לא הורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שמוש בשטיפת מימי רשת מים.
- ד- באזור המגורים א' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השמוש לבניינים ולציידם בברזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך.
לא יבצעו הבעלים אחרי הודעת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות הדרושות ועל חשבון הבעל.

7.3- אספקת מים :

- א- אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודות היתר מאת הועדה המקומית, אדם שקבל תעודת היתר, כאמור חייב לבצע את כל הסדורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובטריאולוגית וכל לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
- ב- שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או ינחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 - חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל :
א- לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק מסנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקוי אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבוטל ו\או הקרוב ביותר של המבנה :

2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בקו מתח גבוה
9.50 מ'	בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו

ב- אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, נאין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

דרישות הג"א :

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הג"א ובתיאום איתם .

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, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות- תשל"ח סעיף 29 א' .

12- היטל השבחה :

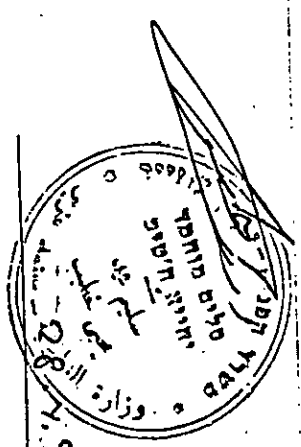
היטל השבחה ייגבה כחוק :

12- טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובתחומים תשנ"ב 1992)

מס' יח	צפיפות נטו	גובה בנין מקסימלי	אחוזי בניה מקסימלי	מסתח מפקס	קודמי	קני בניה	גודל מגרש	שטח האזור										
מס' יח	מס' יח	מספר	מס' יח	מסתח מפקס	קודמי	קני בניה	גודל מגרש	שטח האזור										
מס' יח	מס' יח	קומות	מס' יח	מסתח מפקס	קודמי	קני בניה	גודל מגרש	שטח האזור										
מס' יח	מס' יח	קומות	מסתח מפקס	מסתח מפקס	קודמי	קני בניה	גודל מגרש	שטח האזור										
12	8	4	150%	42%	6%	144%	36% בקומה	36% בקומה	לפי קצ"א 0 אר 3 אר 3	נכפי שקיים בתחומים	נכפי שקיים בתחומים	גודל מגרש	מיינמלי	מס' יח	ממורדים א' 400 מ"ר	שטח כוללי	500	שטח כוללי
		קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות

אילן נחלל - אזוריכל
 חללל המסחר רח' 604
 נכרת 06-555792
 מס רשום 5309

(Handwritten signature)



תאריך: 2.9.92

תחיתות:

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

7787 הפקדת תכנית מס.
 הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.12.92 להפקיד את התכנית.

[Signature]
 יו"ר הועדה המחוזית

7787 הודעה על הפקדת תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4089
 מיום 4.3.93 (תשל"ג) 1888

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

7787 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.9.94 לאשר את התכנית.

[Signature]
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

7787 הודעה על אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 18.6.93 (תשל"ג) 4535
 3979