

097

30.8.92

10/8/92

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מס' 6764/כפר בענה

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

אישור תכנית מס' 6764

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.4.92 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6764
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 5188
מיום 31.5.88 החליטה להמליץ
על אישור התכנית הנקובה לעיל

הודעה על אישור תכנית מס' 6764
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4070
מיום 31.12.92

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6764
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 6-N-88
מיום 1.4.90 החליטה
על אישור התכנית הנקובה לעיל

מ ח ו ז ה צ פ ו נמרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/6764

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/1357.

המקום: בענה.

גושים בשלמות: 18970-18973.

חלקי גושים: 18967-18969, 18975, 18976, שטח בנוי של הכפר.

שטח התכנית: 894 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

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

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

תאריך: 1/89.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' 1357.

1.2 מטרת התכנית

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

2. כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/6764 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".
הוא זהה לתשריט תכנית מתאר מס' 1357.

2.2 התשריט

תכנית זו *תש"נ* את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

3. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) איזור מגורים א'	כתום
(3) איזור מגורים ב'	כחול
(4) שטח למרכז אזרחי	פסים בצבע כתום וחום
(5) שטח ספורט	ירוק מותחם בחום
(6) שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
(7) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(8) שטח לבית קברות קיים	צהוב מקווקו ירוק אלכסוני
(9) איזור תעשייה זעירה ומלאכה	סגול מותחם סגול כהה
(10) איזור מגורים ומסחר	פסים אפורים עם פסים כתומים
(11) דרך מאושרת	חום
(12) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(13) דרך להולכי רגל	ירוק מטויט אדום
(14) דרך גישה	אדום וירוק לסירוגין
(15) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(16) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(17) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(18) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

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 ^{המותר להקים} 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) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
- 4.3 חנויות, בתי מלאכה
- תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).
- 4.4 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.
- 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 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים
- שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים ^{לפי} 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 התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983.
ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
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 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 חריגה לתחום הכביש.

5. רשימת חכליות

- 5.1 איזורי 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 ומשותפים להחגית רכב או מכונה חקלאית.
 - ו - חנויות מזון וקיוסקים.
 - ז - מספרות ומכוני יופי.
- 5.2 איזורי מגורים ב'
- כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה,
- 5.3 איזור מגורים ומסחרי
- יהיה מותר להקים בקומת קרקע שורת חנויות למסחר. מעל קומת המסחר יהיה מותר להקים 3 קומות מגורים.
- 5.4 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 לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- 5.5 שטח ציבורי פתוח
- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
 - ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
 - ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
- 5.6 איזור מלאכה ותעשייה זעירה ומסחר
- בתי מלאכה למיניהם, כולל מסחר, להוציא תעשייה מזיקה.
- 5.7 בית קברות
- חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.
- 5.8 מרכז אזרחי
- בנין משרדי המועצה המקומית, בניני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים. לאחר הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

5.9 מזבלה אג' אפ' אק' א

תאותר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

5.10 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 ירשם 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 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, שיחיים 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 - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

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 בנינים 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 הכנוי" 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. היתל השכחה

יגבה כחוק.

טבלת האיזורים

מרווחים במטרים	מס' קומות	אחוז בניה מותר בכל קומה	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האיזור			
				קידמי	צדדי	אחורי	
3	3	לפי תשריט	36% בקומה משטח המגרש ס"ה 144%	4 קומות ללא עמ. 3 קומות מעל עמ.	300 או לפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	מגורים א'	
2 מ' ללא פתחים	2 מ' 0 ללא פתחים	לפי תשריט	3 קומות	50% בקומה משטח המגרש ס"ה 150%	כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	מגורים ב'	
3	3	לפי תשריט		לפני תכנית בינוי			שטח לבנין ציבורי
3	3	לפי תשריט	2 קומות	50% בקומה 100% בשתי קומות	800 מ"ר	איזור מלאכה ותעשייה זעירה למסחר	
3	3	לפי תשריט	4 קומות	36% בקומה משטח המגרש ס"ה 144%	400 מ"ר	מסחרי מגורים	
3	3	לפי תשריט		100% בניה ב-3 קומות, לפי תכנית בינוי.		מרכז אזרחי ומסחרי	
0	0	לפי תשריט		40 מ"ר		מבני עזר איזורים א,ב	

* במידה ולא מסומן בתשריט יהיה קו בנין לצד הדרך 3 מ'.

6764 פ

ת.מ.מ.כ. 70/1

20.8.92

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי תכנית מס' 6764/ג - כפר בענה

המחוקק שני לתכנית מתאר מס' 157

קב"ג : 1:10 000

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

ועמי התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי
המועצה המקומית

עורך התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי

וע' ג.מ.כ.

בשלהי 18970 עד 18975

חלק 18976 עד 18975, 18969 עד 18974

שטח התכנית :

בגל התכנית :

1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
גליל המרכזי
מס' ת.מ.מ.כ. 70/1
35/89
ועדה מקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי

