

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

תכנית מס' 8456/ג
הועדה המחזית בשיבתה מס' 16-95-95
מיום 17-4-95
על ב"מ תכנית הנקובה לעיל.
החליטה

344-3

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/8456.

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/5071 מאושרת.

המקום: כפר כבול.

גוש	19607	19605
חלקות בשלמות	39, 31, 30	7
חלק מחלקות	41, 40	

שטח התכנית: 39 דונם (חישוב גרפי).

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

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

עורך התכנית: משרד לתכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן, אילי נחלה אדריכל מתכנן ערים נצרת עילית. טל. 06-577411.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/5071 מאושרת ותכנית מספר ג/8462 בהפקדה.

1.2 מטרת התכנית

- (1) שינוי יעוד משטח המיועד לבית קברות לשטח ציבורי פתוח, דרך ושטח למבני ציבור.
- (2) לשנות יעוד משטח לתכנון בעתיד לשטח למגורים ולבנייני ציבור.
- (3) לתכנן את מערכת הדרכים.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8456 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 התשריט

תכנית זו משנה את כל התכניות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

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

אישור תכנית מס' ג/8456
הועדה המחזית לתכנון לבניה המרחבית
ביום 17.2.95 לאחר את המכנה
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחזית

עבדאללה ריא
מזכיר המועצה המקומית
כאבול

8456/ג תכנית מס' 4386
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 28.296
מיום 28.2.96
מועצה מקומית-כאבול
مجلس كابل المحلي

3. הסימונים בתשריט

סימון בתשריט	פירוש הסימון
קו כחול רצוף	(1) גבול התכנית
	(2)
כתום	(3) איזור מגורים א'
חום מותחם חום כהה	(4) שטח לבניני ציבור
ירוק	(5) שטח ציבורי פתוח
לבן מעוטר באפור	(6) שטח לתכנון בעתיד
חום	(7) דרך רשומה או מאושרת
אדום	(8) דרך מוצעת או הרחבת דרך
ירוק מטויט באדום	(9) דרך להולכי רגל
קווים אלכסוניים באדום	(10) דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של העיגול	(11) מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	(12) קו בנין מינימלי (קידמי)
ספרה ברבע התחתון של העיגול	(13) רוחב הדרך
קו שחור משונן	(14) גבול גוש
קו שחור	(15) גבול חלקה

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 600 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 שטחים ציבוריים

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

4.6 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 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.

4.7 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 תכליות .5

5.1. איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

5.2. איזור בניני 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.

בתכנון המבנה תובטחנה גישות לנכים בתאום עם משרד הבריאות. סמיכות המגורים לביה"ס תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.

5.3. שטח ציבורי פתוח

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

6. דרכים ונטיעות .6

- 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 ברזחב 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 הרשות המוסמכת.
- 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, 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.

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 להנחיות הג"א.

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. היטל השבחה

יגבה כחוק.

טכפריס 43 (כפר כבול)

טבלת זכויות והגבלות בגיה לפי תקנות החכנון והגניה
(חישוב שטחים ואחוזי בגיה במקנינות ובתימורים חשני"ב 1992)

שם האזור (שימושים) עיקריים	גודל מגרש חי"מלי במ"ר	קווי בגיה			אחוזי בגיה/שטח בגיה		מקסימלי			גובה בגי' מקסימלי		צפיפות נטר מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד מגרש סה"כ
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במטרים	
מגורים א'	מגורים כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	3	3	3	*108%	*36%	30%	6%	36%	144%	4	15	*4
שטח לכניס ציבורי (ביה"ט)	כפי שצוין בהחלט	3	3	3	*150%	*50%	35%	15%	50%	200%	4	18	—

מותרת בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יחוככנו שתי קומות מותרות למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
במגרשים שאודלס מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה בלבד ששטחו הכולל לא יעלה על המותר.
באזור מגורים א' יהיה מותר לחקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.