

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי הגליל

תכנית מפורטת

מספר: 6469/ע

כפר נעורה

מִרְחֵב תְּכַנְנֶנּוּ מִקְוֵמִי "הַגִּלְבּוּעַ"

תכנית מפורטת מס' ג/6469

המהווה שינוי לחכנית מפורטת מס' 2542/4639.

המקום : געזרה

גושים בהסדר בשלמות: 17051 - 17055, 17072, 17073

גושים בהסדר: 17057, 17061, 17060 (חלק)

שטח התכנית: 535 ד'

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, ואחרים.

היוזם: ועדה מקומית לחכנון ולבניה הגלבווע.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגלבווע.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את התכניות המפורטות מס' 4639, 2542

תח ימות :

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

חותמת למתן חוקה

חותמת להפקדה

המנהל הכללי של המבחנים והתעודות
ועדה מקומית למבחנים ולתעודות

המבחן מס' 6469

השם: אברהם

התאריך: 4-7-91

החתימה: [חתימה]

המספר: 10000000000000000000

דיוק התכנון והבניה תשס"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגליל.
חכמת אברהם, ספר, תל אביב, מס' 6469/א
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון
ערים עם הכלצח להפקדה.
א. י. ג.
יושב ראש הועדה
מחנה

1. מטרת התכנית

- 1.1 לקבוע הנחיות וחנאים לפחות ולבניה של יעודי שטחים כחחום הישוב.
- 1.2 להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.
- 1.3 חכנון רשת דרכים בהחשבות במצב הקיים.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו חקרא תכנית מפורטת מס' 6469/ג והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בחשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 התשריט

תכנית זו מבטלת את כל התכניות המפורטות הקודמות המאפשרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

3. הסימונים בחשריט

פרוט הסימון

סימון בחשריט

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| 1. גבול התכנית | קו כחול רצוף |
| 2. אזור מגורים | כחום |
| 3. שטח למרכז אזרחי | פסים בצבע כחום ואפור. |
| 4. שטח ספורט | ירוק מותחם כחום. |
| 5. שטח לבנין ציבורי | חום מותחם חום כהה. |
| 6. שטח ציבורי פתוח | ירוק |
| 7. שטח לבית קברות קיים | צהוב מקווקו ירוק אלכסוני |
| 8. אזור מלאכה ותעשיה זעירה | סגול |
| 9. מרכז מסחרי-אמנותי | אפור/כתום |
| 10. דרך מאושרת | חום |
| 11. דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת | אדום |
| 12. דרך ע"ש | ירוק |
| 13. דרך לביטול | קוים אלכסוניים באדום |
| 14. מספר הדרך | ספרה ברבע העליון של העגול |
| 15. קו בנין מינימלי (קדמי) | ספרות ברבעים הצדדיים של העגול |
| 16. רוחב הדרך | ספרה ברבע התחתון של העגול |

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשריט לשום תכלית אלא לחכליות שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור 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 באזור מגורים. אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה.
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקוי בניה במקומות שאינם מסומנים בחשריט, גובה הבנינים יהיה בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.

4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים
מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.

4.6 שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים
יהיו נתונים להפקעה ויירשמו על שם הרשות המקומית כהתאם 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 תקן משרד התחבורה.
ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להחקינו בקומת קרקע 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 להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.
ה. מיקום החניה יהיה כתוך גבולות המגרש.

4.8 בנינים קיימים
הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של חכנית זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי חכנית זו תאושר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין קיים.

5. רשימת תכליות

5.1 אזורי מגורים

- א. כחי מגורים.
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים לחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו. תנויות מזון וקיוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.

5.2 מסחרי ומגורים

יהיה מותר להקים חנויות למסחר ומלאכה לא מטרידה
ועוד 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע

5.3 אזור מבני ציבור

- א. מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד וכ"ו.
- ב. מוסדות חינוך ותרבות.
- ג. מגרשי משחקים.
- ד. קולנוע.
- ה. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- ו. משרדים וכ"ו.

לפני הוצאת רשיונות בניה בחלקה כזו, יש להגיש תכנית בינוי על רקע חכנית מודר מוסמך בקנה מידה 1:250 שתראה תכנון מפורט של סביבת המבנה המבוקש.

5.4 שטח ציבורי פתוח

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

5.5 אזור מלאכה ותעשייה ועירה

בתי מלאכה למיניהם כולל מסחר להוציא תעשייה מזיקה.

5.6 בית קברות

פירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי.

5.7 יחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19
מרכז אזרחי

בנין משרדי המועצה המקומית, בניני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים, לאחר הגשת תכנית בינוי שחאושר ע"י הועדה המקומית.

5.8 מזבלה

תאותר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

5.9 שטח ספורט

ישמש להקמת מגרשי משחקים, חותר בניית בתי שימוש ומחקנים הכרוכים במגרשי ספורט ואולם ספורט.

5.10 דרכים

- א. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה האזורית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- ב. 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.
- ג. דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות.
- ד. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

6. דרכים ונטיעות

- 6.1 דרך - פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה לגופו של ענין.
- 6.2 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 לשנוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.4 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חת-קרקעיים אלא באישור המינהל לעניני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.
- 6.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות-צל המתנה לאוטובוסים.
- 6.6 נטיעה עצים ושמירתם.
 - א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים 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 חוץ תקופה שנקבעה לו, רשאים הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
 - ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא חמצא לנחון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמחו, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוב

א. לפי דרישת הועדה המקומית ואשור הועדה המחוזית, המועצה האזורית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המקומית.

ב. כל בנין שיבנה לאחר מתן חוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

א. הספקת מים בחאום עם הרשות המקומית.

ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איחור הבניה בקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

ברשת מחח גמור	2 מטרים
בקו מחח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מחח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מחח 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 בניני הציבור בשטח התכנית, יכנו מקלטים 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 מכית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע, מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

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

ט ב ל ה

האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה מוחר בכל קומה	מס' קומות	מרווחים במטרים קדמי צדדי	אחורי
מגורים	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	36% בקומה משטח המגרש ללא עמ' סייה 144% 3 קומות (חלקה רשומה)	4 קומות	לפי חשריט	3
שטח לבנין צבורי	לפי חכנית בינוי			לפי חשריט	3
אזור מלאכה ותעשיה ועירה	800 מ"ר	50% בקומה 100 בשתי קומות	2 קומות	לפי חשריט	3
מרכז מסחרי ומגורים	400 מ"ר	36% בקומה לחשור 108% לחגורים	4 קומות	לפי חשריט	3
מרכז אורחי		100% בניה ב-3 קומות לפי חכנית בינוי		לפי חשריט	3

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

משרד הפנים מרחצ צפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה-1965
אישור תכנית מס. 6469
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.4.91 לאשר את התכנית.
יו"ר רשות המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6469
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3999
ביום 30.4.92
מזכיר מנהל