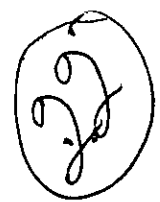


291
6.7.89



4/10/10/10/10

2-2369

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - הגלבוע

תכנית מפורטת
מס' 6670/ע

כפר עייבה

מחוז - הצפון
מרחב תכנון מקומי "הגלבוע"

תכנית מפורטת מס' 6670/ג
המהווה שינוי לתכניות מס' 5535/א, 5094/א, 4951/א, 4785/א, 3053/א, 2552/א
המקום: כפר טייבה

גושים בהסדר - שטח בנוי: 23196, 23197, 23199 (חלק), 23200 - 23198
גושים ורשומים: 23203/1, 23204/1, 23205/1, 23207/6, 8, 23206/7
שטח התכנית: 470 ד'

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, ואחרים.

היוזם: ועדה מקומית לתכנון ולבניה הגלבוע.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגלבוע.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את התכניות המפורטות מס' 4785/א, 3053/א, 2552/א, 5094/א, 4951/א, 5535/א
לאופק

חתימות:

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

חותמת למתן תוקף

חותמת להפקדה

תוקף התכנון והבניה תשס"ה-ה'65
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוע.
תכנית מס' 6670/ג
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון
והמלצה למתן תוקף.
תאריך: _____
יושב ראש הוועדה _____
המנהל _____

תוקף התכנון והבניה תשס"ה-ה'65
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוע.
תכנית מס' 6670/ג
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון
ערים עם המלצה להפקדה.
יושב ראש הוועדה _____
המנהל _____

1. מטרת התכנית

- 1.1 לקבוע הנחיות וחנאליס לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- 1.2 להגדיל את אחוזי הבניה ומספך הקומות.
- 1.3 חכנון רשת דרכים בהתחשבות במצב הקיים.

2. כללי

2.1 שם וחלות

חכנית זו תקרא חכנית מפורטת מס' ג/6670 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 התשריט

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

3. הסימונים בתשריט

פרוט הסימון

סימון בתשריט

1. גבול התכנית קו כחול רצוף
2. גבול *זנב מאונך* קו כחול מקוטע
3. אזור מגורים א' כחום
4. אזור מגורים ב' כחול
5. אזור ספורט ירוק מותחם בחום.
6. שטח לבנין ציבורי חום מותחם חום כהה
7. שטח ציבורי פתוח ירוק
8. שטח עתיקות קו שחור
9. שטח לבית קברות קינים צהוב מקוקו בירוק אלכסוני
10. שטח חקלאי פסים בצבע ירוק
11. אזור מלאכה ותעשיה זעירה סגול
12. דרך *דשומה* חום
13. דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת אדום
14. דרך *שטח* ירוק
15. דרך לביטול קוים אלכסוניים באדום
16. מספר דרך ספרה ברבע העליון של העגול
17. קו בנין מינימלי (קדמי) ספרות ברבעים הצדדיים של העגול.
18. 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 בתשריט לשום חכלית אלא לתכלית 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 להחיר 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 בתשריט, גובה הבנינים יהיה בהתאם לטבלה המצורפת לחכנית 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 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 תקן משרד התחבורה.
ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו 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 בתוך גבולות המגרש.
- 4.8 בנינים קיימים
הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו תאושר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין קיים.
5. רשימת תכליות
- 5.1 אזור מגורים א'
א. בחי מגורים.
ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
ג. גני ילדים, פענטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
ה. מוסכים פרטיים ומשוחפים לחניית רכב או מכונה חקלאית.
ו. חנויות מזון וקיוסקים.
ז. מספרות ומכוני יופי.
- 5.2 אזור מגורים ב'
כמו אזור מגורים א' בהתאם לטבלת השטחים.
- 5.3 אזור מבני ציבור
א. מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד וכ"ו.
ב. מוסדות חינוך ותרבות.
ג. מגרשי משחקים.
ה. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
לפני הוצאת רשיונות בניה בחלקה כזו, יש להגיש תכנית בינוי על רקע תכנית מודד 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 זעירה

בתי מלאכה למיניהם כולל מסחר להוציא תעשייה מזיקה.

5.6 בית קברות

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

5.7 אזור עתיקות

מוחרת בניה באישור הועדה המקומית בתנאי אגף העתיקות לפי חוקי העתיקות.

5.8 מזבלה

תאורת במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

5.9 שטח ספורט

ישמש להקמת מגרשי משחקים, תותר 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 יוכתה חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בחשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תכנית חיבור כזה.
- ג. דרך ג'ישה לכל חת-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 בחשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או חכנית פרצלציה לגופו של ענין.
- 6.2 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל-זרוחבם יהיו כפי שסומנו בחשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בחוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י חכנית מפורטת או חכנית 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 לענייני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.
- 6.5 אין להקים בחוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן חחנות-צל המתנה לאוטובוסים.
- 6.6 נטיעת 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 אח הצו חוך חקופה שנקבעה לו, רשאים הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע אח הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות כקשר 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 תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתה לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, חיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז וחיפול

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 החיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוב

א. לפי דרישת הועדה המקומית ואשר 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 תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

א. הספקת מים בתאום 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

איתור 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 התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 וקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מקלטים

בכל בניני הציבור בשטח התכנית, יבנו 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 מבית 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 מותר בכל קומה	מס' קומות	מרווחים במטרים קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	36% בקומה 144% ס"ה	4 קומות	לפי התשריט	3	3
	(חלקה רשומה)		מעל עמ'			
מגורים ב'	כפי שקיים אך לא פחות מ-150 מ"ר	50% בקומה 150% ס"ה	3 קומות	לפי התשריט	2	2
				פתחים	0 ללא פתחים	0 ללא פתחים
שטח לבנין ציבורי	לפי חכונת בינוי			לפי חשריט	3	3
אזור מלאכה וחעשיה זעירה	800 מ"ר	50% בקומה 100 בשתי קומות	2 קומות	לפי חשריט	3	3
מבני עזר	אזורים א, ב	30 מ"ר		לפי חשריט	0	0

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

משרד המבחן והמבחן
 חוק המבחן והמבחן 1950

אישור תעודת בגרות
 6670

הועדה המבחנית לתעודת בגרות
 ביום 2.10.91
 לאחר אתחול

סמנכ"ל לתכנון
 י"ר הועדה המבחנית

הודעה על אישור תעודת בגרות
 בורסמה בילקוט 100 סומים
 מיום