

271
6.7.89

(14)

2-2426

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל

תכנית מפורטת

מספר: 6462/ע

כפר מוקבלה

מ ח ו ז - ה צ פ ו ן
מרחב תכנון מקומי "הגלבוע"

תכנית מפורטת מס' 6462/ג
המהווה שינוי לתכניות מס' 5105, 2963, 2886/ג
המקום: מוקיבלה
גושים בשלמות: שטח בנוי 20012
גושים - חלק: 20009, 20013, 20014
שטח התכנית: 320 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' 5105, 2963, 2886/ג

חתימות:

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

חותמת למתן חוקף

חותמת להפקדה

דוק התכנון והבניה תשכ"ה-65
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוע.
תכנית גפולט כס"ג מוקבלה מס' 6462/ג
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון
זרים עם המלצה להפקדה.
א. יפניק יושב ראש הועדה
חמ"ק

1. מטרת התכנית

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

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/6462. והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 התשריט

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

3. הסימונים בתשריט

פירוט הסימון

סימון בתשריט

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| 1. גבול התכנית | קו כחול רצוף |
| 2. גבול תכנית מאושרת | קו כחול מקוטע |
| 3. אזור מגורים א' | כתום |
| 4. אזור מגורים ב' | כחול |
| 5. שטח למרכז אזרחי | פסים בצבע כתום זאפור |
| 6. שטח ספורט | ירוק מתוחם בחום |
| 7. שטח לבנין ציבורי | חום מותחם חום כהה |
| 8. שטח ציבורי פתוח | ירוק |
| 9. שטח לבית קברות קיים | צהוב מקווקו בירוק אלכסוני |
| 10. שטח לבית קברות מוצע | פסים בצבע ירוק אלכסוני מרוסק |
| 11. אזור מלאכה ותעשיה זעירה | סגול |
| 12. שטח למתקן הנדסי | סגול מותחם בשחור |
| 13. מסחרי | אפור |
| 14. דרך מאושרת | חום |
| 15. דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת | אדום |
| 16. דרך | ירוק |
| 17. דרך לביטול | קוים אלכסוניים באדום |
| 18. מספר הדרך | ספרה ברבע העליון של העגול |
| 19. קו בנין מינימלי (קדמי) | ספרות ברבעים הצדדיים של העגול |
| 20. 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 תכלית 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, יאחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, 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
ינקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965.

- 4.7 שטחי חניה ומיקום חניה
א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן 1983
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 להחיר 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 חכנית זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי חכנית זו חאשר חוספה בניה בקומות עליונות באותו קו בנין קיים.

5. רשימת חכליות

5.1 אזור מגורים א'

- א. בתי מגורים.
ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
ג. גני ילדים, פענטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
ה. מוסכים פרטיים ומשותפים 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 וחי כגון: כנסיה, מסגר וכ"ו.
ב. מוסדות חינוך ותרבות.
ג. מגרשי משחקים.

ה. מרפאות, חתנות לאם ולילד, גני ילדים וחתנות לעזרה ראשונה.

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

5.4 מסחרי

יהיה מותר להקים חנויות למסחר ומלאכה לא מטרידה וכלי לשנות את יופיו של החאן.

5.5 אזור מלאכה ותעשייה ועירה

בתי מלאכה למיניהם כולל מסחר להוציא תעשייה מזיקה.

5.6 מרכז אזרחי

בנין משרדי המועצה המקומית, בניני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים לאחר הגשת חכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
מתקן הנדסי: מותרת בנית מבני עזר הקשורה לבאר קיימת.

5.7 שטח ספורט

ישמש להקמת מגרשי משחקים, תותר בניית בתי שימוש ומתקנים הכרוכים במגרשי ספורט ואולם ספורט.

5.8 שטח ציבורי פתוח

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

5.9 בית קברות

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

5.10 מזבלה

תאחר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

5.11 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 הבטיח חיבור כזה.
- ג. דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב שלשה (3) מ' לפחות.
- ד. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצרכי חניה בחלקות בהן 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 לפחות או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.4 אין להניח עמודי חשמל וכבלי תת-קרקעיים אלא באישור המינהל לענייני 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 נטיעת עצים ושמירחם.

- 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 תוך תקופה שנקבעה לו, רשאים הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואח 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 תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מחאימים 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 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 החיל 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 ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מקלטים

בכל בנייני 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 לפתי 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 תכנית בינוי			לפי תשריט	3	3
אזור מלאכה ותעשיה זעירה למסחר	800 מ"ר	50% בקומה 100 בשתי קומות	2 קומות	לפי תשריט	3	3
מסחרי	כפי שקיים	36% בקומה 72% בשתי קומות	2 קומות	לפי תשריט	3	3
מרכז אזרחי ומסחרי		100% בניה ב-3 קומות לפי תכנית בינוי		לפי תשריט	3	3
מבני עזר	אזורים א, ב	30 מ"ר		לפי תשריט	0	0

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

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

הפקדת תכנית מס. 6462

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.2.89 לאפקיד את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 6462

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 388

ביום 22.11.90 573

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

אישור תכנית מס. 6462

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.10.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

10