

091  
~~22.5.94~~  
13.1.94

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

### תכנית מס' 6761 כפר עראבה

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

תכנית מס' 6761 - 50/8  
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 5/8  
מיום 31.5.81 החליטה להסמיך  
על מזנק תוקף לתכנית הנקובה לעיל

מזנק התעודה

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

תכנית מס' 6761 - 4/8  
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 6-N-92  
מיום 11.9 החליטה  
על מזנק תוקף לתכנית הנקובה לעיל

מזנק התעודה

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/6761

המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' ג/4014.

המקום: עראבה.

גושים בשלמות: שטח בנוי, 19356, 19380, 19381, 19383, 19389, 19390, 19391.

חלקי גושים: 19345, 19346, 19353, 19377, 19379, 19382, 19347, 19354, 19384-19386, 19392.

שטח התכנית: 2991 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

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

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

תאריך: 1/89.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכניות המתאר מס' 4014, 5861.

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/6761 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".  
הוא זהה לתשריט תכניות מתאר מס' 4014, 5861.

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

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) איזור מגורים א'	כתום
(3) איזור מגורים ב'	צהוב
(4) בניני ציבור ומגורים	כתום מותחם בחום
(5) איזור לשיקום ושימור	צבוע צהוב מפוספס בקווים כתומים
(6) שטח חקלאי	פסים בצבע ירוק
(7) שטח ספורט	ירוק מותחם בחום
(8) שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
(9) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(10) שטח לבית קברות קיים	צהוב מקווקו ירוק אלכסוני
(11) איזור תעשיה זעירה ומלאכה	סגול
(12) איזור מגורים ומסחר בחזית	קו סגול
(13) דרך מאושרת	חום
(14) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(15) שטח לתחנת דלק	אפור מותחם בסגול
(16) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(17) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(18) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(19) 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 - 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 שטחים ציבוריים

שטחים ציבוריים יופקעו 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 החניה 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 תכליות

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 להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים.
- ז - מספרות ומכוני יופי.

5.2 איזורי מגורים ב'

כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה, בהסכמת רשות העתיקות.

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 לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
  - ה - משרדים.

5.5 שטח לבנין ציבורי ולמגורים

- שטח לבנין ציבורי ולמגורים המיועדים לשימוש זה ישמשו למוסדות ציבוריים, כגון: גני ילדים לגיל הרך, פעוטונים, תחנות לאס ולילד, מועדונים שקטים למבוגרים, ושאר שימושים ציבוריים הדרושים לדעת המועצה המקומית לאזורי המגורים ושאינם מהווים מטרד למגורים, באישור הועדה המקומית. במידת האפשר יחולקו כל האתרים המיועדים לשימוש זה (ו') לשני מגרשים:
- א - לצרכי בנין ציבורי.
  - ב - לצרכי מגורים.
- שטח מגרש א' לא יעלה על 40% משטח האתר כולו. במידה והאתר כולו קטן מ-1000 מ"ר או שמסיבה אחרת מעדיפה זאת המועצה המקומית, יתוכנן האתר לשימוש מעורב לצרכי ציבור ולמגורים, בהתאם להנחיות הבאות:
- 1) השימוש הציבורי יבנה בקומת הקרקע ויתוכנן בצורה שתאפשר לו כניסה נפרדת.
  - 2) השימוש הציבורי יתפוס עד 40% משטח הקרקע הפנוי מבניה באתר המיועד לשימוש מעורב (ז').
  - 3) בחלקי המגרש הנותרים וכן בקומות שמעל לקומת הקרקע ניתן יהיה לבנות דירות מגורים באחוז בניה כולל שלא יפחת מ-60% מן המותר באיזור זה לגבי שטח האתר כולו.

4) גובה הבניה וקווי הבנין יהיו כפופים למותר באיזור. זכויות הבניה והשימוש הציבוריים בקרקע ו/או בבנין באתרים מסוג ו' תופקענה עפ"י פרק ח' לחוק. במינה ויתוכנן האתר לשימוש מעורב, ירשם האתר והנכס כולו כבעלות משותפת של המועצה המקומית עראבה ובעלי הנכס המקוריים. שטח ציבורי פתוח ישמש לציבור כגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים. על יוזמי התכנית לשאת בהוצאות פיתוח שטחים הנ"ל. הפיתוח יכלול שבילים, נטיעות, גידור, ספסלים, פינות משחק לילדים על ציודן, תאורה. לביצוע הפיתוח יוצא היתר עפ"י תכנון שיאושר ע"י הועדה המקומית. שטחים ציבוריים יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק וירשמו ע"ש המועצה המקומית עראבה. ספורט - שטח הספורט יכלול מגרשי ספורט, משחקים ומתקני עזר לספורט (שידותים, הלבשה). שטחי הספורט יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק וירשמו ע"ש המועצה המקומית עראבה.

#### 5.6 איזור לעיבוד חקלאי

איזור שימש לעיבוד חקלאי בלבד. הקמת מבנים חקלאיים באיזור זה כפופה לתהליכי רישוי בניה עפ"י חוק התכנון והבניה והגבולות כפי שתקבע הועדה המקומית.

#### 5.7 איזור לשיקום ושימור

לאיזור המסומן לשיקום ולשימור תוכן תכנית מפורטת לשיקום פיסה ולשימור בנינים וסביבות בעלי ערך ארכיטקטוני ו/או היסטורי. באיזור זה לא תורשה כל הריסת בנינים אלא לאחר בדיקה מפורטת במקום ע"י אדריכל מטעם הועדה המקומית. בנינים עתיקים של קשתות או קמרונות ישופצו וישולבו בבניה החדשה בכפוף לקריטריונים של עיצוב ארכיטקטוני. לאיזור לשיקום ולשימור תוכן תכנית לפיתוח ושימור השטחים הציבוריים המתאימה לאופי האיזור. כפוף להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תכנית לשימור אתרים).

#### 5.8 שטח ציבורי פתוח

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

#### 5.9 שטח לתחנת דלק בהתאם לת.מ.א. 18.

#### 5.10 איזור מלאכה ותעשייה זעירה ומסחר

בתי מלאכה למיניהם, כולל מסחר, להוציא תעשייה מזיקה.

#### 5.11 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.

#### 5.12 מזבלה

תאותר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

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

## 6. דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל יירשם 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 החשמל 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, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

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 ומפד"י 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 הבנוי" 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. היטל השבחה

יגבה כחוק.

מרווחים במטרים			מס' קומות	אחוז בניה מותר בכל קומה	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האיזור
אחורי	צדדי	קידמי				
3	3	לפי תשריט	4 קומות ללא עמ. 3 קומות מעל עמ.	36% בקומה משטח המגרש ס"ה 144%	400 או כפי 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'
			5 - 5	ר א ה ס ע י ף		שטח לבניני ציבור ומגורים
3	3	לפי תשריט			ל פ י ת כ נ י ת ב י נ ו י	שטח לבנין ציבורי
3	3	לפי תשריט	2 קומות	50% בקומה 100% בשתי קומות	800 מ"ר	איזור מלאכה ותעשייה זריחה למסחר
0	0	לפי תשריט			40 מ"ר	מבני עזר איזורים א,ב

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

