

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגלבו

תכנית מס': 8452/ג

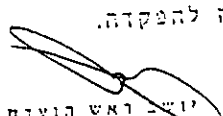
המהווה שינוי לתכנית מס': 6670/ג

ע"ב

הדף התכנון והבניה תש"ח-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבו

תכנית ש"נ 9/8 מס' 8452/ג

הועברה לוועדה המהוהלת לבניה ולתכנון
ערים עם המלצה להפקדה

 
יושב ראש הועדה המהוהלת

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי "הגלבוע"

תכנית מס': ג/8452.

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6670 (מתאר טייבה).

המקום: כפר טייבה.

גוש: 23207.

חלק מחלקה: 8.

שטח התכנית: 16.5 דונם.

בעל הקרקע: עומר סלאח, שריף סלאח, עבדל קאדר מוסטפה, סלים אחמד.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הגלבוע".

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הגלבוע".

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר ג/6670.

1.2 מטרת התכנית

לשנות יעוד שטח מחקלאי למגורים ודרכים בהתחשב בחלוקה המוסכמת בין הבעלים.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8452 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 התשריט

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

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים א'	כתום
(4) שטח חקלאי	פסים בצבע ירוק
(5) דרך רשומה או מאושרת	חום
(6) דרך מוצעת	אדום
(7) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(8) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(9) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
(10) גבול גוש	קו שחור משונן
(11) גבול חלקה	קו שחור רצוף

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 שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו 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.
- ה - מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.

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

5.2 דרכים

א. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית 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 3 מ' לפחות.

ד. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

6. דרכים ונטיעות

- 6.1 דרך - פרושה 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 לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.4 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-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 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 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 למצוין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוב

א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור 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 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 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 יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. מס השבחה

יגבה כחוק.

טכפר יס 63 (כפר טייבה)

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי חקנות החכנון והבניה
(תשי"ב ששתיים נאחזי בניה במקבילות ובמיתרים משנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים) עיקריים	גודל מגרש מיתמי במ"ר	קו' בניה			אחוזי בניה/שטח בניה	מקטמלי					גובה בנין מקטמלי	צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד מס' במגרש סה"כ	
		קדמי	אחורי	צדדי		סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מספר קומות				במטרים
מגורים 'א'	מגורים (שימושים) עיקריים	3	3	3	108%	36%	30%	6%	36%	144%	4	15	*4	*8

* מותנה בשיפוט הקרקע. בשיפוט חלולים יחכנון שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
באזורי מגורים 'א' יהיה מותר להקים מבנה עד ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר בנוסף למותר.

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

הפקדת תכנית מס. 8452

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 28.9.94 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

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

אישור תכנית מס. 8452

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 14.6.95 לאשר את התכנית.

סגן סגל לתכנון

תודעה על אישור תכנית מס. 8452

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4253

מיום 30.3.95

תודעה על אישור תכנית מס. 8452

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4253

מיום 30.3.95