



מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי שפולה

תכנית מספר ג' / 10721 / המהווה שינוי לתכנית מס' ג' / 474 (קאוסרת)
ובתכנית מס: ג' / 5599 מופקדת

כפר דחי

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

הבקרת תכנית מס' ג' / 474

תקנה המחוזית לפיקוח ולבקורת לבניה החליטה

ביום 22.11.98

גל

הודעה על הפקדת תכנית מס' ג' / 474
מורשמה בילקוט הפרסומים מס' 474
מיום 11.3.98

הודעה על אישור תכנית מס' ג' / 474
מורשמה בילקוט הפרסומים מס' 474
מיום 30.6.98

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

אישור תכנית מס' ג' / 474

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 28.4.99

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחרוזת הצפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מס': ג/10721

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/474 ותכנית ג/5599 מופקדת

תאריך: 20.12.1998

המקום: כפר דחי.

תחום שיפוט: מ.מ. נוף הגליל

נפה: יזרעאל.

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה.

עורך התכנית: משרד לתכנון ומיפוי אמ"ל כהן טל: 6577411 פקס: 6465173 נצרת עלית ת.ד. 2036 אילי נחלה אדח' כל מתכנן ערים נצרת.

ת.ד.		
כפר דחי	2065858	בעלי קרקע: זועבי עבדולקדר ושותפיו
כפר דחי	2099911	זועבי האלד ושותפיו
כפר דחי	2065933	זועבי חוסיין ובניו
כפר דחי	20658665	זועבי איברהים
כפר דחי	2023250	זועבי עבדרחמאן בקר
כפר דחי	53687182	זועבי עדנאן ושותפיו
כפר דחי	5017901	זועבי נאיף
כפר דחי	2065880	זועבי חסן ובניו

גושים: 17235

חלקה בשלמות 3

חלקי חלקות: 1,4

שטח התכנית: 29.230 דונם.

מס' יחיד 120 יחיד

1.2 מטרת התכנית

1) לשנות יעוד משטח חקלאי למגורים וליעד שטח לבניני ציבור ולדרכים.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/10721 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרני להלן ה"תשריט".

2.2 מיקום התכנית

התכנית נמצאת מערבה לשטח הבנוי דחי

2.3 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה את התכניות מס' ג/302 המופקדת, ג/5599 (מופקדות).
 וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

3. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקנה מידה 1:1250 המבוסס על מפת מדידה בקנ"מ 1:1250
 ב. הוראות התכנית (תקנון) הכולל 9 דפים.

טבלת השטחים מצב מוצע

תיאור שטח	שטח	%
שטח מגורים א'	20.815	71.2
שטח ציבורי פתוח	0.100	0.3
דרך רשומה או מאושרת	2.401	8.3
דרך מוצעת	4.914	16.8
שטח בניני ציבור	1.000	3.4
סה"כ שטח	29.230	100%

טבלת שטחים לפי מצב קיים

תאור השטח	שטח	%
שטח חקלאי	26.829	91.8
דרך רשומה או מאושרת	2.401	8.2
סה"כ שטח התכנית	29.230	100%

4. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול תכנית מאושרת מס' ג/302	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים א'	כתום
(4) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(5) שטח חקלאי	פסים ירוקים
(6) דרך מוצעת	אדום
(7) שטח לבניני ציבור	חום מותחם בחום כהה
(8) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(9) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עגול
(10) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
(11) גבול גוש	קו מלא משונן בצבע תשריט
(12) גבול חלקה ומספרה	קו מרוסק בצבע ירוק וספרה בתוך עיגול
(13) גבול מגרש ומספרו	קו מרוסק שחור וספרה בתוך עיגול

5. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 5.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 5.2 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. שטח המיועד לפרטי פתוח יכלל באחוזי הבניה.
- 5.3 הפקעה ורישום לצרכי ציבור
- שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. סעיף 188, 189.

5.4 שטחי חניה ומיקום חניה

- א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983 ואחוזי הבניה למוסך יהיו בהתאם לטבלת זכויות הגבלות בניה.
- ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין, בהתאם לטבלת זכויות הגבלות בניה.
- 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 הגבול הצדדי של המגרש עם קידמי של מטר אחד בלבד.

5.5 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.

6. רשימת תכליות

6.1 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.

6.2 שטח לבניני ציבור

ישמש להקמת מבנים ציבוריים כגון גן ילדים, מסגד, מרפאה, מועדון.

6.3 שטח ציבורי פתוח

ישמש לגינון והבניה עליו אסורה.

7. דרכים ונטיעות

7.1 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים. כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

7.2 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.

7.3 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.

7.4 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, רשאית 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 השבון 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.

8. ניקוז, תיעול ואספקת מים

8.1 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. אבטחת ניקוז השטח באישור רשות הניקוז, ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

לתכנית יצורף תקנון המסדיר את ניקוז האזור או לכיוון גבעת המורה או לכיוון נחל חרוד - סולם. הפתרון המוצע יהיה מסוכם עם הכפר סולם ורשות הניקוז. אישור בכתב מטעם רשות הניקוז יהיה תנאי לקבלת מתן תוקף לתכנית.

לפי מתן היתרי בניה בשכונה יש להכין נספח ניקוז מפורט שיסדיר את תכנית הניקוז, תואי הניקוז ואת נוהל המימון והביצוע של תכנית הניקוז.

8.2 בירב

היתר בניה יהיה מותנה בתכנית בירב או פתרון אחר מאושר ע"י משרד הבריאות ומשקד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

באופן זמני יאושר פתרון של בורות ספיגה מקומיים לכל הבתים שיוקמו בהתאם לתכנית לתקופה שלא תעלה מעל ל-5 שנים. פתרון קבוע לסילוק שפכים יהיה באחד מהמתקנים האיזוריים בהתאם לתכנית שתואשר ע"י משרד הבריאות והמועצה האיזורית. יש להקפיד שבורות הספיגה יבוצעו בהתאם לדרישות החוק ויהיו במרחק של 10 מ' לפחות מקווי מי שתיה.

8.4 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.

9. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנה מרחב מוגן דירתי - מרחב מוגן קומתי. בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתם.

10. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש כתנאי למתן היתר בניה חלוקת משנה של השטח ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

11. הרחקת אשפה

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

12. שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.
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, הפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

13. היטל השבחה

יגבה כחוק בעת הגשת היתר הבניה.

טכפר 3708 (כפר דחי)

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות האכז"ח והבנייה
(תישג ששתיים ואחוזי בנייה במקניינות ובהיתרים תשנ"ג 1992)

מס' יח"ד במגרש סה"כ	צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בנייה מקסימליים				מספר קומות		קווי בנייה		גודל מגרש מיינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושי עיקרי	מותרת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי *			צדדי
3	3	10	3	126%	42%	18%	108%	-	126%	3	3	3	400	מגורים A
-	-	7	2	170%	70%	20%	150%	-	170%	3	3	3	1000	בנייני ציבור

במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה
בלבד ששטחו הכולל לא יעלה על המותר.

הבנייה בדרום מערב החלקה בשטח המוגבל ליער, קו הבניין המיינימלי האחורי
יהיה 5 מטר