

מחוז הוצאות

מרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/6816

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/2174.

המקום: כאוכב.

מס' הגושים	שטח בנוי	17682	17687	17694
חלקות בשלמות		97-58	35, 3-1	18, 20, 24-26, 30, 35, 36
חלק מחלקות		45, 29, 19	36, 4	22, 31, 34

שטח התכנית: 280 דונם.

בנל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/2174.

1.2 מטרת התכנית

- 1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בחחום הישוב.
- 2) להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.
- 3) תכנון רשת דרכים בהתחשבות במצב הקיים.

2. כללי

2.1 שם והלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/6816 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרני להלן "התשריט".

2:2 התשריט

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

דיון ביניים ושינויים  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6816 שטח 75189

הועדה המקומית לשינויים מס' 7189

תאריך: 31.7.89

*(Signatures)*

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) איזור מגורים א'	כתום
(3) איזור מגורים ב'	כחול
(4) שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
(5) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(6) שטח לבית קברות	צהוב מקווקו ירוק אלכסוני
(7) דרך מאושרת א/א/ל/מ/ה	חום
(8) דרך מוצעת או הרחבת דרך	אדום
(9) דרך גישה	ירוק עם קווקו באדום
(10) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(11) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(12) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(13) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

ירוק אחיד באדום

א/א/ל/מ/ה

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 הבניינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.

4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים

מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור ושייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.

4.6 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים

שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים 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 חקן 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 בניינים קיימים

הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו כקו 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.

5.1 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 תקלאיות.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים.
- ז - מספרות ומכונני יופי.

5.2 איזורי מגורים ב'

כמו איזור מגורים א' בהתאם לטבלת השטחים.  
כל היתר בניה באיזור זה יהיה חייב בחוות דעת ובהסכמת רשות העתיקות.

5.3 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
  - ב - מוסדות חינוך ותוכנות.
  - ג - מגרשי משחקים.
  - ד - קולנוע.
  - ה - מרפאות, תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
  - ו - משרדים.

5.4 שטח ציבורי פתוח

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

5.5 בית קברות

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

5.6 מזבלה

תאותר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם 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 יגרס לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.6 אין לפתוח גישה לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.8 אין להקים בתוואי הדרכים ולידו 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 בנין

- א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המונעה המקומית תכין תכנית בנין 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 המכנה:

המבנה:

2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח עליון 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח עליון 150 ק"ו

- ב - אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מוחברת החשמל.

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות שאטחן 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. היתל השבחה

יגבה כחוק.

מרווחים כמטרים			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' 0 ללא פוחים	2 מ' 0 ללא פוחים	לפי תשריט	3 קומות	50% בקומה משטח המגרש ס"ה 150%	כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	מגורים ב'
3	3 5	לפי תשריט				שטח לבנין ציבורי
0	0	לפי תשריט		40 מ"ר	איזורים א,ב	מבני עזר

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



משרד הפנים מדור הגירה  
 חוק התכנון והכנת תוכנית - 1955  
 אישור הגירה מס. 6816/ז  
 הודעה המוגשת לתכנון לגבי תחילת  
 ביום 16.2.95 לאשר את התוכנית.  
 יו"א  
 סמכ"ל לנכבד קיד תחילת התוכנית

הודעה על אישור תוכנית מס. 6816/ז  
 מרשם מלקחו תחילת מס. 4274  
 מיום 12.1.95 תחילת אל 1189