

כרזת תכנון מקומי " הגליל המזרחי "

3111
חכנית מתאר מס'

ע ר ב ש י ב ל י

1 : 1.250 : .ס.ק

הודעה ל אישור תכנון מס' 3111
פורסמה ב לוקט חוב סגורים מס' 2698
מיום 17.9.85

חוק התכנון והבניה חסכיה - 5719
סדרה הטקסית לחלוקה ולבניה
הגליל המזרחי
חכנית מס' 3111
הועברה לעדור המחוזית לתכנון ולבניה עם
הסלצה להפקדה כלאדיו 6.10.85
ישנ ראש היעדה
מתנדס היעדה

חוק התכנון והבניה חסכיה - 5719
סדרה הטקסית לחלוקה ולבניה
הגליל המזרחי
חכנית מס' 3111
הועברה לעדור המחוזית לתכנון ולבניה עם
הסלצה להפקדה כלאדיו 6.10.85
ישנ ראש היעדה
מתנדס היעדה

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

יוזם החכנית : הועדה מקומית לתכנון ולבניה
" הגליל המזרחי " - סבריה .

עורך החכנית : אריכל פרננדו צודיקר
ח.ד. 1521 - סבריה .

שטח החכנית : 1103 דונם

מרחב הכנון מקומי " הגליל המזרחי "

תכנית מתאר מס' 3111.....
הנקראת "תכנית מתאר ערב שיבלי"

1. נללי

1.1 שטם ותלות :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ערב שיבלי ותחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרובי להלן "התשריט".

1.2 התשריט :

התשרוט הצבוע בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד של התכנית הזאת.

1.3 יחס לתכניות אחרות :

הוראות תכנית המתאר מס' למרחב תכנון הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון תחולנה בכל דבר לגבי שטחים הכלולים בתכנות זו אלא אם קובעות אחרת הוראות תכנית זו.

1.4 מטרת התכנית :

הכנת תכנית מתאר בהתאם לחוק לתכנון והבניה חשב"ה-1965

1.5 תכניות מפורטות בתחום תכנות מתאר זו :

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון תהיה מוסמכת לאשר שינויים לתכנית מתאר זו ע"י אשורן של תכניות מפורטות בצורה שנקבעה בחוק.

1.6 שטח התכנית :

שטח התכנית זו המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 1103 דונם.

2. פרוש המונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו, אלא אם מתקרא אחרת בתכנון זה :

2.1 אזור :

פרושו - שטח קרקע מסומן בתשריט בצבע או בקיווקו או ע"י סמני התחמה מיוחדים, כל סימן לחוד או בצרופיהם כדי לציין את אופן השמוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, והוראות שנקבעו לגבי שטחים אלא בתכנית זו.

2.2 שטח מגרש :

שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו מגרש.

2.3 שטח בנין :

שטח ההיטל על פני הקרקע על כל מבנה לרבות גגו, מקפסת, גזוזטרא ומדריגות חוץ שגובה המפלס שלהן עולה על 1,40 מטר מעל פני הקרקע או דרך הגובלת עם הבנין.

2.4 שטח בנין בקומה :

שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

2.5 אחוז בניה בקומה :

היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבנין, מבוטא באחוזים.

2.6 פרווח :

המרחק בין קו הבנין לקו הרחוב עמו הוא גובל, ו/או המקח בין קו הבנין לבין הגבול המגרש

2.7 מונחים אחרים :

בנין - קומת עמודים מפורשת - בעל - מרתף - דרך - דירה
מבנה משק - מבנה צור - ועדה מחוזית - ועדה מקומית - תכנית -
מהנדס - מדרכה - קו בנין - קו רחוב - תכנית מתאר - קומה -
תכנית מפורשת - קומת מסד - תכנית פרצלציה -

הם כפי שמוגדרים בחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבניה חש"ל-1970

3. סימונם בתשרית

3.1 פרוש הסימון

סימון בתשרית

קו כחול	גבול התכנית
קו מרוסק כחול	גבול תחום בניה מאושר
קו מרוסק עם משולשים קטנים	גבול גוש ומספרו
קו מרוסק	גבול חלקה
חום בהיר	דרכים קיימות או רשומות
אדום	דרכים מוצעות או הרחבת דרכים קיימות
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה בצדדים של העיגול	קו בנין כחזית המגרש
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
לבן עם קוקו אלכסוני באדום	דרך לביטול
ירוק עם קוקו באדום	דרך להולכי רגל
כתום	אזור מגורים א
תכלת	אזור מגורים ב
אפור מותחם שחור	אזור מסחרי
חום עם פסים אפורים	אזור תחבורה
סגול	אזור תעשייה ומלאכה זעירה
חום מותחם חום	אזור לבנייני ציבור
ירוק	שטח ציבורי פתוח
צהוב עם פסים אלכסוניים	שטח לבית קברות
מצלכים כירוק	אזור מתקן הנדסי
סגיל מותחם סגול	שטח למרכז אזרחי
פסים בצבע כחום ואפור	

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות

4.1 הוראות כלליות :

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשרית לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימה התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין

4.2

מוחר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים .

4.3

על עף האמור בסעיף 4.2, יהיה מותר להקים על מגרש מבנה אור ו/או מבנה משק נפרדים, נוסף למבנה המגורים .

4.4 חננויות, בתי מלאכה, בתי חרושת :

א - לא יפתחו חננויות או בתי מלאכה או בתי חרושת ולא יסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע

4

למסרה זו לפי התכנית .

ב - למרות האמור בסעיף 4.4 (א) תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמת של חנויות מזון וכתי מלאכה ועסק בלתי מויקים ובלתי רועשים גם באזור מגורים בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה

4.5

4.5

שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בחשרים, גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש, יהיו בהתאם לסבלה המצורפת לתכנית זו

4.6 מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים :

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיה דינם כדין המגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם .

4.7 שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים :

שטחי הדרכים ושטחים הצבוריים הפתוחים יהיו נתונים להפקעה בהתאם לחוק ייירשמו על שם הרשות המקומית מלבד אדמות המנוהלות ע"י מינהל מקרקעי ישראל, אשר יוחקרו לרשות המקומית; הפקעות עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 .

4.8 שטחי חניה :

א - החניה חקבע לפי הצעת חקן משרד התחבורה; חקן זה קובע : מקום חניה לכל דירת מגורים ואילו בשטחי מסחר ועסקים נקבעת החניה לפי שטח העסק .

ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבנין

ג. - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.50 מטרים .

ד - במקרים סופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד .

4.9 גובה הבנינים :

הועדה מקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העצוב הארכיטקטוני של המקום .

4.10 איסור פניעה נמבנה בעל ערך ארכטקטוני :

לא יהרס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרוןים אלא בהיתר מיוחד מהועדה מקומית, אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות

4.11 בנה על גבי בניני אבן :

א - לא תותר בניה קומה נוספת מעל בנין אבן אלא ע"י שמוש באבן

ב - הועדה מקומית תהיה רשאית להתיר בניה הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית

4.12 גדרות :

הועדה המקומית רשאית להתיר בניתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם גובהם וחומרי הבניה שלהם

4.13 מבנים מסוכנים :

הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בנין רעוע המהווה לדעתה מקור לסכנה נפשות לסלק תוך זמן סביר שיקבע לכך ובאם לא יענה לפנייתה תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל בהוצאות

4.14 הכנת תכניות מפורטות בחתום התכנית :

הועדה המקומית יכולה ליוזם ולהכין בעצמה, או באמצעות מתכננים אחרים, תכניות מפורטות לגבי שטחים מסוימים הכלולים בשטח התכנית כאשר הדבר יראה לה כדרוש וכמו"כ היא רשאית לחייב את בעלי הקרקעות הכלולות בשטח התכנית המפורטת בכל הוצאות הכנתה של התכנית או בחלק לפי הצורך

5. רשימת התכליות :

5.1 אזורי מגורים :

- א- בתי מגורים
- ב- מועדונים פרטיים או חברתיים
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים וחניה
- ד- משרדים בעלי מקצועות חופשיים
- ה- מוסכים פרטים ומשותפים לחניה רכב או מכונה חקלאית
- ו- חנויות ומלאכות שתכליתן כדלקמן :
 - ו-1 חנויות מזון וקיוסקים
 - ו-2 מספרות ומכוני יופי
 - ו-3 בתי מרקחת
 - ו-4 חנויות לספרים, עתונים, צרכי כתיבה
 - ו-5 סנדלרים
- ז- מבנה משק ומחסנים חקלאיים (לולים, מחבנים וכו')

5.2 אזור מסחרי :

- א- בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדריגות נפרדות למגורים
- ב- חנויות ובתי מלאכה
- ג- מועדונים פרטיים וחברתיים
- ד- משרדים
- ה- בתי קפה ומסעדות
- ו- בתי קולנוע
- ז- מלאכה זעירה שלדעת הועדה המקומית אינה גורמת מטרד לאזור כגון :
 - ז-1 חייטות
 - ז-2 נגרות ללא מיכון
 - ז-3 מסגרות ללא מיכון
 - ז-4 מאפיה וכיוצא בזה

5.3 אזור לבניני ציבור :

- א- מקומות לפולחן דתי
- ב- מוסדות חינוך ותרבות
- ג- מגרשי משחקים
- ד- מרפאות, תחנות לאס ולילד ועזרה ראשונה
- ה- תחנות מכבי אש

5.4 שטח ציבורי פתוח :

- א- כרוח, גנים ציבוריים
- ב- מחנני משחקי לילדים ובתי שימוש ציבוריים
- ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים

5.5 מרכז תחבורה :

- א- תחנה לאוטובוסים
- ב- מוסך לתיקון אוטובוסים
- ג- תחנות לכסירה כרטיסית

5.6. אזורי מלאכה ותעשיה ועירה :

א - כל מלאכה ותעשיה ועירה כגון :
מוסכים, נגריות, מסנריות, תעשיית
בלוקים, בחי בד (להוציא תעשיות
המויקנות לבריאות החושבים)

5.7. בית עברות :

א - חפירות, סוללות, מצבות ומבני
מצבות

5.8. מתקן הנדסי : מותר להקים בריכת מים .

5.9. מרכז אזרחי - בנין משרדי המועצה המקומית, בניני בריאות ותרבות

מסחר ומשרדים-לאחר הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י
הועדה המקומית .

6. דרכים ונסיעות

6.1

דרך - פרושה גם דרך שמקומה מסומן בתשרים או דרך נוספת
שנקבעה בתכנית מפורשת או תכנית פרצלציה לגופו של
ענין

6.2

מקומה הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשרים
ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בגוואי הדרכים ולקבוע
דרכים חדשות ע"י תכנית מפורשת או תכנית פרצלציה כאשר
הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו

6.3

אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באשור הועדה
המקומית

6.4

א - אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקוי ביוב
קוי טלפון תת קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית .

ב - אין צלהניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים אלא
באישור המינהל לעיניני חשמל ובאישור הועדה המקומית .

6.5

אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא מלבד
מבנים זמנים הקשורים בסלילה ותיקון הדרך וכמו"כ תחנות
צל לאוטובוסים וזות באישור הועדה המקומית

6.6

הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו
לתוקפה ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים
מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי
הרחבת דרכים לשם סלילתן, כמו"כ לדרוש מבעל הבנין או
הקרקע את הפסקת השמוש בבנין או בקרקע, להטות או
לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונם של קווי
אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששמוש קודם לכך דרכים,
או לחסום או להביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות
לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סעי' 188 - 197 .

6.7

א - הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות
הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול
או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם,
החומר שממנו יעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם
כל פעולה כאמור ולצוות על נסיעתם וזימורם של
משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין
קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת המבט .

ב - כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך

וימלא בדרך כלל אחרי הצו ואם לו ימלא הבעל אחרי הצו במשך החקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון ה בעל .

6.8

הטיית קווי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התוויתם, ו/או סלילתם עפ"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם ההתוויה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים .

6.9 נטיעת עצים ושמירתם :

א- הועדה מקומית רשאית במיקרים 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 שניקבעה לו רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו, ולהכנס לנכסיו של הבעל על ידי צב עובדיה וסוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים .

ג - הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא המצא כנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים; צו זה יכול לדרוש מהבעל לומר, לדלל, להמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, ובמיקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות הדבר סוגו ואתורו של כל מטע חדש

ד - בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפיסקה א', ב' בסעיף זה פ יהיו אחראים לשמירתם של עצים מהיוזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לחקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם למניעה הישנותו של נזק זה .

ה - לא קיים בעל הנכסים את חובתן לפי פסקה ג' מסעיף זה אחר שנדרש לעשות כך בצו בכחב מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ו תיעול :

א - הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרוש למעבר מי נשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול

ב - ניקוז של קרקע שעתידים לנצלו לפעולות בניה יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית, תהיה הועדה המקומית סבירה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על הקרקע זה את תנאי הטיפול הנאותים לרעתה

7.2 ביוב :

א - לפי דרישת הועדה המקומית ואשור הועדה המחוזית המועצה המקומית תכין חכניה ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שתיקבע ע"י הועדה המחוזית.

- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית .
- ג - לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שימוש בשטיפה מיני רשת מים .
- ד - באזורי מגורים חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבנינים ולציידם בברזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך .
- ה - לא בצעו הבעלים אחרי הודעת כנ"ל, רשאיית הועדה המקומית ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל

7.3 אספקת מים :

- א - אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית . - אדם שקבל תעודת היתר, כאמור חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להכנת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריאולוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין
- ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית

7.4 אמצעים תברואיים :

- לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו, רשאיית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של תכנית כלשהי למלא עד להוצאת ההיתר אתר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים תברואיים נגד מלריה או מחלות אחרות

8. הכללת צרכי אספקת חשמל

כל יוזם תכנית מפורטת המשנה תכנית זו יסמן בה כל מתקני קווי החשמל הקיימים והמתוכננים שאושרו כדין, וככך יודא את צרכי אספקת החשמל לאותה תכנית וייעד בה מקומות למתקנים ומעברים לקוים כפי שיוגדרו על ידי חברת החשמל .

8.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מסוף אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של 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

8.2 כבל חשמל תת-קרקעיים :

אין לבנות מבניט מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל

8.3 הקמת מתקני דלק :

לא ינתן היתר להקמת תחנות דלק או מתקני דלק או מחסן דלק או ממחסן לחומרי נפץ או לחומרים דליקים מסוכנים אלא במרחק העלה על העמוד, למעלה ובמרחק הדרוש מכל מתקן חשמל אחר, הכל כפי שיקבע לאחר התייעצות עם משרד העבודה .

9. לגבי הבינים הקיימים

תכנית זו מאפשרת להתיר בניה לפי מצב קיים עבור מבנים שקיימים בשטח לפני התכנון בלבד שלא תהיה חדילה לשטח ציבורי או דרך .

2003803

מנהדר השנים	
חוק הסכנון והכניה חשכיה-1965	
מחח	2032
מרחב חכנון חשכיה	2051
חכניה	3111
החלטה הממוזעת ביציבותה זו	
מחיר	20,186
להחכיה חשכיה לעיל.	
מס מנהל מס חשכיה	
יושב ראש המנהל	