

2-3910

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

תכנית מפורטת מס' ג' / 11542

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג' / 11542
תוקף התכנית החליטה
ביום 8.11.00 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית

11542	הודעה על אישור תכנית מס.
4967	פרוטוקול הוועדה המחוזית מס.
	מיום 1.3.01

כפר שיבלי

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג' / 5835 בתוקף

הוראות התוכנית

מס' יח"ד: 30

מכין התכנית: מ.מ.י. מחוז צפון

אוקטובר 1999,
 פברואר 2000,
 יוני 2000,
 נובמבר 2000

מחוז	צפון
נפה	יזרעאל
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
תחום שיפוט מוניציפלי	כפר שיבלי
שם הישוב	כפר שיבלי
תכנית מפורטת מס'	ג' / 11542
המהווה שינוי	לתכנית מתאר ג' / 5835 בתוקף
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' - 6558211-06 פקסי - 6560521-06
היוזם והמגיש	מינהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' - 6558211-06 פקסי - 6560521-06
עורך התכנית	מחלקת תכנון, מ.מ.י. מחוז הצפון, נצרת עילית טל' - 6558211-06 פקסי - 6560521-06
מס' יח"ד	30 יח"ד
תאריך	אוקטובר 1999, פברואר 2000, יוני 2000, נובמבר 2000

	כללי	1.0
<u>שם התכנית:</u>	1.1	
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג' / 11542, המהווה שינוי לתכנית מתאר ג' / 5835, ולהלן "התכנית".		
<u>מסמכי התכנית:</u>	1.2	
א. 10 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התוכנית".		
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250, להלן "התשריט".		
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה ויש לראות את התוכנית כמקשה אחת.		
<u>גבולות התכנית:</u>	1.3	
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.		
<u>שטח התכנית:</u>	1.4	
שטח התכנית 6.944 דונם מדוד באמצעות מחשב.		
<u>מיקום התכנית:</u>	1.5	
בכפר שיבלי		
בין קווי אורך: $Y = 187.500 - 187.200$		
בין קווי רוחב: $X = 233.500 - 233.000$		
גוש: 17219		
חלקי חלקה: 3		
<u>יוזם התכנית:</u>	1.6	
מנהל מקרקעי ישראל.		
<u>בעל הקרקע:</u>	1.7	
מנהל מקרקעי ישראל.		
<u>עורך התכנית:</u>	1.8	
מחלקת תכנון, מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון		
<u>מטרות התכנית:</u>	1.9	
חלוקה מחדש למגרשי מגורים ותיקון תוואי דרכים תוך התאמה למצב קיים, שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים, ללא שינוי הוראות התכנית לבי היקף הבניה המותר, למעט תוספת אחוזי בניה לצורכי שרות.		
<u>יחס לתכניות אחרות:</u>	1.10	
על תכנית זו יחולו הוראות תוכנית ג' / 5835, למעט השינויים שנעשו ע"י תכנית זאת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות תכנית ג' / 5835, יגברו הוראות תכנית זו.		
<u>הוראות התכנית:</u>	1.11	
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט ככל שאינם מצויים במקרא שבתשריט), ובמקרה של אי - הסכמה בין הוראה מהוראות התכנית להוראה אחרת בה, תחול ההוראה המגבילה יותר.		

1.12 השימוש בקרקע ובמבנים:
לא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.

1.13 רשימת התכליות:
א. שטח למגורים (מגורים א') - ישמש להקמת מבני מגורים בהתאם להוראות תכנית ג' / 5835, כמפורט בפרק 2 להלן.
ב. דרך מוצעת, קיימת או מאושרת, ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות, גינון ומעבר תשתיות, בהתאם להוראות תכנית ג' / 5835, וכמפורט בפרק 2 להלן.

1.14 טבלת ייעודי קרקעות:

מצב קיים:

ייעוד	השטח בדונם סה"כ	סה"כ השטח באחוזים
מגורים א'	4.943	71.2%
אזור דרך קיימת או מאושרת	1.139	16.4%
שטח חקלאי	0.862	12.4%
סה"כ	6.944	100%

מצב מוצע:

ייעוד	השטח בדונם סה"כ	סה"כ השטח באחוזים
דרך קיימת או מאושרת	1.139	16.4%
דרך מוצעת	0.094	1.3%
מגורים א'	5.711	82.3%
סה"כ	6.944	100%

1.15 באור ציוני התשריט:

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התכנית
2	קו כחול מקוטע ע"י שתי נקודות	גבול תכנית מאושרת
3	חום	דרך קיימת או מאושרת
4	אדום	דרך מוצעת
5	כתום	מגורים א'
6	פסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי
7	קווים דקים אלכסוניים באדום	דרך לביטול
8	קו דק בירוק ומספר בירוק לצידו	גבול חלקה ומספרה
9	קו עם משולשים לאורכו בירוק ומספר בצידו	גבול גוש ומספרו
10	קו שחור דק ומספר מותחם בעיגול	גבול מגרש ומספרו
11	א. סיפרה ברביע עליון בעיגול ב. סיפרה ברביע צדדי בעיגול ג. סיפרה ברביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו בניין כלפי הדרך רוחב הדרך

- 1.16 **ביצוע תשתיות ופיתוח:**
לפי הוראות תכנית ג' / 5835, וכמפורט להלן:
- א. ניקוז ותיעול**
1. יותר מעבר קווי מערכות תשתית, תעלות מים, ביוב, חשמל ותקשורת בגבול בין המגרשים או החלקות.
 2. הוועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הוועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.
 3. ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הוועדה המקומית. הייתה הוועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התוכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.
 4. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית יהיה הבטחת הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה ובאישור רשות הניקוז.
- ב. ביוב**
1. לפי דרישת הוועדה המקומית ואישור הוועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית, או חלק ממנה שיקבע ע"י הוועדה המחוזית.
 2. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית יהיה תכנית ביוב באישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הוועדה המקומית.
- ג. אספקת מים**
1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
 2. שום באר פתוחה, באתר ציבורית, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- ד. חשמל**
- איסור הבנייה בקרבת קווי חשמל
1. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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:
- | <u>המבנה</u> | |
|-----------------------|----------|
| 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 |
2. 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 חשמל.
- 1.17 **הפקעות לצורכי ציבור:**
השטחים בתכנית זאת המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1966, וירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים.
- 1.18 **היטל השבחה:**
היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.
- 1.19 **שטח עתיקות:**
אתר עתיקות כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.

לפי הגדרת השטח הבנוי במפת הגוש, לא יינתן היתר להריסה או בנייה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בנייה, סלילה, הקמת מתקן, תפירה, כרייה, שינוי, תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות תשל"ח, סעיף 29 א'.

2.0 הוראות בנייה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד

- 2.1 כללי:
- א. הוראות הבנייה והפיתוח המפורטות בסעיף זה הן עבור כל הייעודים שבתחום התכנית, ובהתאם להוראות תכנית ג' / 5835.
- ב. בנוסף על האמור בסעיף קטן א' לעיל, חלות הוראות בנייה מיוחדות למגורים לפי האמור בהוראות תכנית זו ובהתאם להוראות תכנית ג' / 5835.
- 2.2 שטחי חניה ומיקום החניה:
- א. לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבנייה להתקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983.
- ב. לא תותר הקמת חניה מקורה נפרדת להחניית רכב באזור כלשהו, אם אפשר לדעת הוועדה המקומית להתקנה בקומת הקרקע של הבניין.
- ג. גובהה של חניה מקורה נפרדת לא יעלה על 2.20 מטרים.
- ד. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.
- 2.3 דרכים ונטיעות:
- א. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הוועדה המקומית.
- ב. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל להמתנה לאוטובוסים.
- ד. נטיעות עצים ושמירתם
1. הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
2. לא קיים בעל נכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
3. הוועדה 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.
- 2.4 מקלטים:
- בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים (ממ"ד- ים) בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתם.
- 2.5 חלוקת משנה:
- הוצאת היתרי בניה למגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר ושעליהם קיימים יותר מבית אחד, תותנה בהגשת תכנית חלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך לוועדה המקומית.
- 2.6 הרחקת אשפה:
- לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

2.7 איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני:
לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים אלא בהיתר מיוחד מהוועדה המקומית אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות. בקשות להיתר לתוספות למבנים הנ"ל יעשו ע"י אדריכל בלבד.

2.8 בניה על גבי בניני אבן:
א. לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא ע"י שימוש באבן דומה או בציפוי-אבן.
ב. הוועדה המקומית תהייה רשאית להתיר בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבניין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הוועדה המקומית.

2.9 תנאים לבניית מגורים (מגורים א'):
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות בתכנית ג' / 5835 וכמפורט להלן:
ב. אזור מגורים א'
א. השימושים המותרים:
1. בתי מגורים
2. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה
3. חנויות מזון וקיוסקים
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
5. מספרות ומכוני יופי
ב. מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר יהיה מותר להקים שני מבנים עם קיר משותף.
ג. על אף האמור בסעיף ג' לעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
ד. תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר באזור מגורים, הכל בהתאם לרשימת התכליות המפורטות בתכנית ג' / 5835, ובתנאי שיובטח שטח חניה על פי התקנות שבחוק התו"ב וכן שיהיו כלים לאצירת אשפה לצורכי החנויות.
ה. שטח מינימלי למגרש בנייה, אחוז בנייה מקסימלי, מרווחים וקווי בנייה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, וגובה הבניינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.
ו. מספר יחידות דיור - בכל מגרש תותר הקמת 3 יח"ד במבנה אחד, להוציא מגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר כאמור בסעיף 2.7.
ז. סעיף קטן ג' לעיל, בהם תותר הקמת 2 מבנים עם 3 יח"ד בכל מבנה. חניה - בשטח המגרש כאמור בסעיף 2.2 לעיל.
ח. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר.
ט. מבנה עזר - מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר בנוסף למותר.
י. בנינים קיימים - הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זאת בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זאת יאושרו. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבניין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהייה חריגה לתחום הכביש.

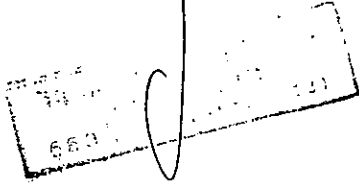
שם האזור	גודל מגרש מיני' במ"ר	אחוזי בנייה מרביים										מגורים 'א'
		גובה מרבי		מקסימלית		סה"כ	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מיתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קווי בניין	
מס' יחיד למגרש	מס' קומות במטרים	מס' קומות	תכנית	סה"כ	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מיתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי	מגורים 'א'
(*)3	12.0 מ'	4 (כולל קומות חניה/מרתף)	42% (*)3	144% (*)3	36%	108%	0% (*)2	144% (*)2	3 מ'	3 מ' (*)1	3 מ' (*)1	400

הערות:

- (*)1 למעט הבנין הקיים - אשר יאושר בקו הבניין הקיים ובתנאי שלא יחזרו לתחום הדרך.
 (*)2 הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה ממפלס כניסה למתחת מפלס כניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המותר
 (*)3 בנוסף מותרת הקמת מבנה עזר אחד במגרש ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר בהם מותרת הקמת שני מבנים תותר הקמת 2 מבני עזר של 30 מ"ר כ"א.
 (*)4 במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר, ובהם ניתן להקים 2 מבנים (עם קיר משותף) כאמור בסעי' 2.7 קטן ג' לעיל, מספר יחידות הדיוור הוא 4 יחיד למבנה, וסה"כ 6 יחיד במגרש.

חתימות

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית



יזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית

בעל הקרקע:

מחלקת תכנון, מחוז הצפון
מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית

עורך התכנית:

28.11.00

תאריך: