

8-3914

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

תכנית מפורטת מס' ג / 11002

המהווה שינוי לתכנית מתאר שיבלי

מס' ג/2351 ו- ג/4496 , ג/1281 .

"ערב שיבלי - מערב"

ס"ה תכולת התכנית 192 יחידות דיור

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והתשתיות תשכ"ח 1968

תאריך: 12/11/68

התקציב: 3.5.00

27/...

סמנכ"ל מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס' 11002 ג

פורסמה בלשון הפרסומים מס'

מיום

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

תכנית מפורטת מס' ג\ 11002

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 2351 ותכנית ג/ 4496 , ג/ 1281 .

"ערב שיבלי - מערב"

קנה מדה 1:2500

תאריך : _____

נפת : יזרעאל

תחום שיפוט : מועצה מקומית - ערב שיבלי
מועצה מקומית - כפר תבור

1- המקום : ערב שיבלי

17004	17003	17000	גושים :
	15, 27		חלקות בשלמות :
5, 8, 9, 16, 24, 25, 27	7, 13, 14, 28, 29	1, 2, 12, 52-55	חלק מחלקות :

2- שטח התכנית : 97. - דונם .

3- יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המזרחי .
המועצה המקומית - ערב שיבלי

4- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים .

5- עורך התכנית : משרד לתכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן נצרת עלית
טל. 06-6577411 פקס. 06-6465173

אילי נחלה - אדריכל ומתכנן ערים - נצרת, ת.ד. 1511 .
טל. 06-6555792 פקס. 06-6460683 .

6- שם וחלות : תכנית זו תיקרא : תכנית מפורטת מס' ג\ 11002 , והיא תחול על השטח

המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו בקנה מדה

1:2500 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

7- מטרת התכנית :

7.1- יעוד שטחים חקלאיים לאזור מגורים א' עם

שטחים צבוריים אחרים .

7.2- תכנון מערכת דרכים, כולל כביש מחבר בין כפר שיבלי

וכפר אום אלגנס .

7.3- איחוד וחלוקה חדשה .

8- מסמכהתכנית : 8.1- תשריט בקנה מדה 1:2500 (מחייב)

8.2- תקנון ב- 10 דפים (מחייב)

9- יחס לתכניות אחרות :

9.1- תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מס' ג / 4496 , ג/2351, ו-ג/1281 .

9.2- במקרה של ניגוד בין הוראות תכנית זו והוראות

תכניות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו .

10- הסימונים בתשריט :
הסימון

הפירוש

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו תכלת רצוף	גבול שיפוט
צבע כתום	אזור מגורים א'
צבע חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
צבע ירוק	שטח צבורי פתוח
צבע חום	דרך רשומה או מאושרת
צבע אדום	דרך או הרחבת דרך מוצעת
צבע אדום עם קוים אלכסוניים בירוק	דרך להולכי רגל
צבע צהוב	מבנה להריסה
פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשריט	שטח חקלאי
פסים אלכסוניים בכתום על רקע התשריט	שטח לתכנון בעתיד
ספרה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדים של העגול	קו בנין קדמי מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך

קו ירוק כהה משונן גבול גוש רשום
קו ירוק בהיר דק גבול חלקה
קווים אלכסוניים באדום דרך לביטול

11- רשימת התכליות

11.1- אזור מגורים א' :

- א- בתי מגורים .
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג- גני ילדים, פעוטונים
- ד- מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה .
- ה- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ו- חנויות מזון וקיוסקים .
- ז- מספרות ומכוני יופי .

11.2- שטח לבניני צבור :

- א- השטח מיועד להקמת בניני ציבור , כגון :
 - א.1- מקומות לפולחן דתי כגון : מסגד וכו' ...
 - א.2- מוסדות חינוך ותרבות .
 - א.3- מגרשי משחקים .
 - א.4- מרפאות, תחנות לבריאות המשפחה ותחנות לעזרה ראשונה .

11.3- שטח ציבורי פתוח :

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

11.4- דרכים :

תשמנה למעבר ולהחנית רכב ולמעבר הולכי רגל .

11.5- דרכים להולכי רגל :

תשמנה למעבר הולכי רגל .

12- הפקעת שטחים לצרכי ציבור :

שטחי הציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש מועצה מקומית - ערב שיבלי .

13- חניה :

לא תאושר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו בתוך המגרשים מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 .

14- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

14.1- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עייליים

בקרבת קוי חשמל עייליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו\או הקרוב ביותר של המבנה :

1.6 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים
2 מטרים	ברשת מתח נמוך עם חוטים גלויים
5 מטרים	בקו מתח גבוהה 22 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו
21 מטרים	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

14.2- גובה סופי של התיל התחתון של קו מתח גבוה מהכביש לא יקטן מ-6.0 מטר .

14.3- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקע ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקע אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

14.4- פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים .

15- הנחיות סביבתיות- עיצוב אדריכלי ונופי :

- א- לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המגרש בקנה מדה 1:100 אשר תכלול את הפרטים הבאים :
- סימון המפלסים והגבהים המתכננים של המבנה כולל מפלס כניסה לבית ולחניה
- סימון מקומות חניה במגרש
- קירות תומכים, מסלעות וגדרות.
- מיקום מתקן אשפה, ארון חשמל ותקשורת.
- מיקום בלוני הגז וארון מד המים.
- שבילים וגינון בתוך המגרש.
- ב- בהתאם לתנאים הטופוגרפיים של המגרש תותר קומת עמודים חלקית מתחת לבנין אך לא תותר קומת עמודים שלמה מתחת לכל הבנין.
- ג- שטחים צבוריים פתוחים יתוכננו ע"י אדריכל נוף באישור הועדה המקומית.
- ד- בשטחים הצבוריים הפתוחים לא תותר בניה למעט : מתקני משחקים.
- ה- תכנון הכבישים יכלול את הגינון, והנטיעות לאורך הכביש, ריהוט הרחוב, סוגי הריצופים, ועמודי התאורה.
- ו- קירות תומכים וגדרות אבן ומסלעות יבוצעו מאבן טבעית מקומית מאושרת, סוג האבן גודלה וצורתה תיקבע ע"י המתכנן בתכנית הפיתוח.
- ז- גובה קיר תומך בגבולים עם מגרשים סמוכים לא יעלה על 3.0 מ'.
- ח- גובה הקירות התומכים והגדרות הגובלים עם הדרך והשטחים הציבוריים לא יעלה על 1.50 מ'.
- ט- במידה והטופוגרפיה מחייבת הקמת קירות תומכים בגובה העולה על מה שנקבע לעיל, תתוכנן מסלעה מדורגת ומשולבת בצמחיה.
- י- ניתן יהיה לשלב מסלעה כאמור לעיל עם קיר תומך.
- יא- עודפי קרקע - שפך
- יב- אין לשפוך פסולת בניה ו/או עודפי קרקע מכל סוג שהוא בשטחים ציבוריים או לאורך הדרכים, אלא באישור בכתב של מהנדס המועצה המקומית.
- יג- לא תותר הקמת גדר רשת או חוטי ת"ל לאורך חזית המגרש הגובלת עם הדרך.

16- בנינים קיימים :

מתן לגליזציה למבנים שהוקמו ללא היתר :

- א- מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, ו/או בסטייה בהיתר שניתן, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לועדה המקומית תוך חודשיים מיום תחילתה של תכנית זו.
- ב- לא יינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם חריגה מהוראותיה.
- ג- לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יחולו הוראות אלה :
 - 1- מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבניה על פי תכנית זו אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח בניה ו/או מספר קומות, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.
 - 2- מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה, החריגה אינה מהווה מטרד למגרשים הגובלים או לסביבתה.
 - 3- מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הקדמי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שרוב המבנים הקיימים באותו קטע דרך נמצאים בקו בנין דומה, ובלבד שאין חריגה לתחום הדרך.
 - 4- לגבי תוספת קומות מעל מבנים קיימים כמפורט בסעיפים (2) ו-(3) תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בגבולות הבנין הקיים ובאותו היטל.

ד- כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך ורק על פי הוראות תכנית זו.

ה- לא יינתן היתר לתוספת בניה לבנין הנכלל במקרים שבס"ק א-ד אלא אפשר שהבקשה להיתר תוגש לבנין הקיים ולתוספת בתיק אחד.

17- ניקוז :

א- הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע ההדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול, באישור משרד הבריאות.

ב- ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

18- אספקת מים : תהיה מרשת אספקת המים של הכפר.

19- ביוב : א- לא ינתנוהיתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר בצוע רשת ביוב לאזור

בכללו באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב- כל מבנה יחובר למערכת הביוב העירונית באישור הרשות המקומית, ומשרד הבריאות.

ג- הרשות המקומית רשאית להעביר קוי ביוב וניקוז בתחומי כל מגרש

בתכנית לפי שיקולי תכנון, הקווים יהיו צמודים במידת האפשר

לגבולות המגרש ובמרחק שלא יעלה על מטר אחד מגבולו.

20- היתרי בניה :

- לא ינתנו היתרי בניה טרם השחרור של שמורת היער ע"י שר החקלאות.

21- סילוק אשפה :

א- בכל מגרש יותקן מקום לפחי אשפה לפי הנחיות מהנדס הועדה

המקומית.

ב- פחי אשפה הסמוכים לקירות תומכים הפונים לרחוב ישולבו בקיר

התומך או במסלעה.

מצב קיים		מצב מוצע		היעוד
שטח בדונם	אחוז (%)	שטח בדונם	אחוז (%)	
12.335	12.60	39.00	40.5	איזור מגורים א'
1.390	1.4	8.500	8.7	שטח לבניני ציבור
0.065	0.1	5.600	5.7	שטח ציבורי פתוח
13.500	14.0	13.500	14.-	דרך רשומה או מאושרת
---	---	29.000	29.7	דרך או הרחבת דרך מוצעת
0.600	0.6	1.400	1.4	דרך להולכי רגל
67.82	70.0			שטח חקלאי
1.290	1.3			שטח לתכנון בעתיד
97.00	100%	97.00	100%	ס"ה שטח התכנית

9/...

23 - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והתבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה במכניזות ובהיתורים משנ"ב 1992):

מס' יחידות לדונם	צפיפות נטו מס' יח"ד למגורש	גובה בנין מקסימלי										מחזור בניה מקסימלי				קני בניה		גודל מגורש מנימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	כסוי קרקע	שטח שדות	שימושים עיקריים	מחמת מפלס בנייה	מחזור בניה מקסימלי	מסל מפלס בנייה	קדמי *	אחורי	צדדי	מג'ר	מג'ר	מג'ר	מג'ר		
6	3	עד 11 מ' מפני קרקע טבעית	3 קומות * קומת חלקית	126%	42%	18%	108%	42% ע"ח ס"ה אחוזי בניה	126%	לפי התשריט	לפי התשריט	מג'ר	מג'ר	מג'ר	מג'ר	מג'ר	מג'ר	מגורים (בתים)	
---	---	8 מ'	2 קומות	120%	40%	10%	70%	--	80%	לפי התשריט	לפי התשריט	מג'ר	מג'ר	מג'ר	מג'ר	מג'ר	מג'ר	בנין ציבורי	

תערוך לנב" אזור מגורים א':

10 / ...

*- את המוסך להחליף רכב פרטי בתוך המגרש מותר יהיה לבנות עם מרווח קדמי 0

23- תכנית חלוקה :

א- תנאי למתן היתרי בניה , אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום ע"י הועדה המקומית המבוסס על תכנית זו .

חתימות :

יוזם התכנית :

אילי נחלה - אוריכל

נצרת - סל 556792-06

ע"פ תשריט חלוקה מס' 5309

עורך התכנית :

18.6.2000

תאריך :