

2-3959

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגביה המזרחי

תכנית מספר ג/ 9173

המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 5835 (מאושרת)

ערב שיבלי

מס' תכנית: 9173 ג/

תוקף התוכנית: 30.8.99

מס' תכנית: 5835 ג/

תוקף התוכנית: 6.12.99

מס' תכנית: 1552 ג/

תוקף התוכנית: 6.12.99

מס' תכנית: 9173 ג/

תוקף התוכנית: 30.8.99

מס' תכנית: 5835 ג/

תוקף התוכנית: 6.12.99

מס' תכנית: 1552 ג/

תוקף התוכנית: 6.12.99

מס' תכנית: 9173 ג/

תוקף התוכנית: 30.8.99

מס' תכנית: 5835 ג/

תוקף התוכנית: 6.12.99

מס' תכנית: 1552 ג/

תוקף התוכנית: 6.12.99

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המזרחי"

תכנית מס' ג/9173

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/5835 (מאושרת).

המקום: ערב שיבלי.

תחום שיפוט: מועצה מקומית ערב שיבלי.

נפה: יזרעאל.

גושים : 17216

חלק מחלקות: 38, 44.

שטח התכנית: 6.7 דונם (מדידה גרפית).

תאריך: 15.12.95.

בעל הקרקע: רזק שיבלי, כפר שיבלי. מדינה

יוזם התכנית: מועצה מקומית ערב שיבלי.

עורך התכנית: משרד לתכנון ולמיפוי בהנהלת אמיל כהן רח' אלונים 16  
 ת.ד. 2036 נצרת עילית טל' 06-577411 פקס - 06-456173  
 אדר' אילי נחלה נצרת טל' 06-555792

1.2 מטרת התכנית

(1) לבטל קטע מדרך גישה מספר 34, בהתאם למצב בשטח.

(2) חלוקת חלקה מספר 44 למגרשי בניה.

2. כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9173 שינוי לתכנית מתאר ג/5835  
 (מאושרת), והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול  
 בתשריט המצורף והקרני להלן "התשריט".

2.2 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה את תכנית המתאר ג/5835 בשטחה וכל סתירה  
 בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

2.3 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. הוראות התכנית (תקנון) הכוללות 8 דפים.
- ב. מפה בקנה מידה 1:1250 (תשריט), הכוללת תשריט חלוקת  
 מגרשים בקנה מידה 1:500 ערוך ע"י מודד מוסמך.

3.א. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3) איזור מגורים א'	כתום
4) דרך מאושרת	חום
5) שטח ציבורי פתוח	צבוע בירוק
6) דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
7) דרך גישה	פיסים ירוקים ואדומים
8) גבול גוש	קו שחור משונן
9) גבול חלקה ומספרה	קו ירוק מרוסק מס' החלקה בתוך עיגול בירוק
10) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
11) קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
12) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

3.ב. טבלת שטחים

שטח	מצב מוצע		מצב קיים	
	שטח בדונם	%	שטח בדונם	%
שטח מגורים א'	5.2	77	5.2	77
דרכים	1.5	23	1.0	15
שצ"פ			0.5	8
סה"כ	6.7	100	6.7	100

#### 4. תלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

##### הוראות כלליות

- 4.1 לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה בושימת 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 600 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים ללא חלוקה ובתנאי שמרחק בין בית לבית לא יהיה פחות מ-6 מ'.  
ב - על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר כגון: מוסך לחנית רכב, ללא הגבלת מרווח לבית המגורים בתוך המגרש.

- 4.3 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.

##### 4.4 הפקעה לצרכי ציבור

שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

##### 4.5 שטחי חניה ומיקום חניה

- א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה בתחומי המגרשים על פי תקנות תכנון הבניה, התקנות מקומות חניה 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 ושאינו הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

##### 4.6 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.

5. רשימת תכליות

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 חקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים, מכוני יופי ששטחם לא יעלה על 50 מ"ר.

6. דרכים

- 6.1 שטח הדרכים 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 המסומנות בתשריט, כמו כן, 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 שטח לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- 6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט.
- 6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך מתוכננת בתכנית זו אלא באישור הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה.
- 6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.8 אין להקים בחוואי הדרכים 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. ניקוז, תיעול ואספקת מים

### 7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים.  
הבטחת הניקוז בשטח התכנית תעשה ע"י הגשת תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז.

### 7.2 ביוב

- א - שטח התכנית כלול בתכנית המתאר ערב אל שיבלי וייכלל בתכנית הביוב של הישוב שתוכן ע"י המועצה המקומית.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.
- ג - תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה תכנית ביוב לישוב מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

### 7.3 אספקת מים

- א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומי .
- 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 הכניה בקרבת קווי חשמל.

- א - לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה דק במדחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

- ב - אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור זהסכמה מחברת

## 8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם בהתאם לדרישות הג"א.

9. חלוקת משנה

תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור תכנית חלוקה ערוכה מחדש ע"י מודד מוסמך באישור הועדה המקומית.

10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגדש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. היטל השבחה

יגבה כחוק.

12. חתימות

בעל הקרקע:

המועצה המקומית:

עורך התכנית:

ערב שביבלי (טכפד 740)

טבלת זכויות ותגבלות בגייה לפי תקנות המכרז והגביה  
(חישוב שטחים ומסלול בגייה בתכנית ובתחומים נוספים 1992)

מס' יחיד לדונם	צפיפות נטו מספר יחידים למטר	גובה בנין מקסימלי		אזור בנייה מקסימלי				קוד גייה		מרחב גודל מרובע מ"ר במ"ר (תלוקה) (רשומה)	שטח האזור (שירותים) מ"ר מ"ר (תלוקה) (רשומה)				
		מסרטי	מספר קומות + מ.ק.	מסלול מ"ר	לפי קרקע	שטח שטח	שינוי מ"ר	מרחק מפלט מ"ר	מרחק מפלט מ"ר			קוד	אזור	צדדי	
**6	**3	12	3 + מ.ק.	114%	42%	5%	108%	---	---	*108%	3	3	3	400 מ"ר כפי שקיים לא מרחב מ"ר 250-מ"ר (תלוקה) (רשומה)	8

\* מרחב בשירות הקרקע. בשירותים ווליליים ותוכנו קומה  
\*\* במרחבים שאינם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יחידים  
אזור מותר לעליט הכניסה אך לא יותר משה"כ 3 קומות.  
בקומה בלבד שטחן הכולל לא יעלה על המותר.