

ת.כ.ן. הענינים

ח.ל.ק.	א.	-	כללי
ח.ל.ק.	ב.	-	פרוש המונחים
ח.ל.ק.	ג.	-	דיונים בתשריט
ח.ל.ק.	ד.	-	חלוקה לאזורים לקביעת התכליות
ח.ל.ק.	ה.	-	זרכים ונטיעות
ח.ל.ק.	ו.	-	ביקור, תיעול, ואספקת מים
ח.ל.ק.	ז.	-	תכניות בנינים ומראים החיצוני.

התכנון והבנייה השב"ח א"ר  
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 הגליל המרכזי

הכנית מ.א.א. א.א.א. / מס' 984

הועדה המקומית ביישובתה מס' 55

מיום 10.2.78 החליטה להסלין

על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

י"ט הועדה  
 מתכנן התכנית

התכנון והבנייה השב"ח א"ר  
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 הגליל המרכזי

הכנית מ.א.א. א.א.א. / מס' 984

הועדה המקומית ביישובתה מס' 50/78

מיום 11.1.78 החליטה להסלין

על שהן חוקר לתכנית הנקובה לעיל.

י"ט הועדה  
 מתכנן התכנית

.....2/.....

ח ל ק א

1. כללי שם וחלות  
 חכנית זו תקרא 'חכנית מתאר לכפר אעבלין מספר ג/984 ותחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף, והקרוי להלן : 'התשריט'.
2. תשריט חכנית המתאר התשריט יהיה חלק בלתי נפרד של התכנית הזאת.
3. יחס לתכניות אחרות חכנית זו משנה ומתקנת את 'חכנית המתאר לשטח הגלילי לזכנון עיר, מחוז הצפון מס ג/194, אשר אושרה להפקדה בשנת 1960 ופורסמה להפקדה בשנת 1961.  
 כן משנה חכנית זו ומתקנת את התכנית המפורטת לתחום הבנייה. בכל ענין בו חלה סתירה בין הוראות חכנית זו לבין התכניות הנייל, יהיו רואים הוראות חכנית זו כמכריעות.

ח ל ק ב

- פרוש המונחים  
 בנין  
 בנין חורג.  
 הקלה  
 מוסד תכנון  
 רשות מקומית  
 שמוש חורג  
 חכנית  
 כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ח ל ק ג

ציונים בתשריט

<u>פרוש הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>
קו כחול.....	גבול חכנית
חום בהיר.....	דרכים קיימות
אדום.....	דרכים מוצעות והרחבת דרכים קיימות
סיפריה ברבע העליון של העגול.....	מספר דרך
" " הימני והשמאלי של העגול.....	קו בנין בחזית המגרש
" " התחתון של העגול.....	רוחב דרך
כתום.....	אזור מגורים א
כחול.....	אזור מגורים ב
אפור מותחם אפור כהה.....	אזור מסחרי ומלאכה זעירה
חום מותחם חום כהה עם פסים אלכסוניים חומים.....	אזור לבניני ציבור
ירוק מותחם אפור.....	שטח ציבורי פתוח

סגול ..... אזור תעשייה  
ירוק מוחחס חום כהה.....שטח ספורט  
חום עם קוקו דק שחור באלכסון..... דרך לבטול  
צהוב עם פסים אלכסוניים מצטלבים בירוק..... בית קברות  
ירוק מוחחס ירוק כהה ..... שטח פרטי פתוח.

ח ל ק ד

חלוקה לאזורים לקביעת תכליות - הוראות כלליות

1. שמוש בקרקע ובניינים  
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. מספר הבתים על המגרש  
א/ מותר להקים בית אחד בלבד על כל חלקה.  
ב/ הועדה המקומית רשאית להוציא רשיון לבניית תוספת או הגדלה לבית קיים על אותו מגרש בתנאים.  
הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של שני בנינים על מגרש אחד במקרה ששטח המגרש גדול מ-600 מטר וקטן מ-750 מטר.
3. חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות  
א. לא יפתחו שום בתי מלאכה ולא יעסקו בשום מלאכה או תעשייה, אלא במקום שאושר לתכלית זו בתכנית המתאר.
4. טבלת ההגבלות לאזורים  
שטח מינימלי למגרשי בניה, אזור בניה מקסימלי, מרחקים בין קווי הבניה במקומות שאינם מסומנים בתכנית המתאר, גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש, יקבעו בטבלה המצורפת לתכנית זו.
5. גובה הבנינים  
הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי, בנין שהוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העצוב הארכיטקטוני של המקום.
6. שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים  
א. שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים, יופקעו לפי החוק.
7. איסור פגיעה בקמרון וקשתות  
לא יהרוס כל אדם המשמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קמרון או קשתות אלא בהיתר הועדה המקומית. (אין הנייל אמור לגבי פריצת קירותיו של בנין בעל קמרון או קשתות, אלא לגבי הקשתות או גג הקמרון עצמו.
8. בניה על גבי בניני אבן  
מבקש אדם לבנות קומה שניה או יותר על גבי בנין אבן, - לא יבנה את הקומות אלא באבן. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית הקומה גם בחומרים אחרים בתנאייה
9. גישה לחלקת בנייה  
לא תורשה בנייה על חלקה שאין גישה אליה.

ה ת כ ל י ת

- 1. אזור מגורים א
- 1. בתי מגורים
- 2. מועדונים פרטיים חברתיים לשעשועים
- 3. גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים בהסכמת השכנים.
- 4. משרדים של בעלי מקצוע חפשיים, או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.
- 5. מוסכים פרטיים ללא יותר ממכונית אחת ומכונה חקלאית אחת.
- 6. שטחי חניה ומוסכים משותפים.

2. אזור מגורים ב

- 3. אזור למסחר ולמלאכה זעירה
- 1. משרדי המועצה המקומית
- 2. בית קולנוע
- 3. מרכז קניות כפרי
- 4. בתי קפה ומסעדה
- 5. משרדים
- 6. מועדונים חברתיים ופרטיים
- 7. מלאכה זעירה כגון: חייטות, נגרות- ללא מיכון, מסגרות לעבודות בית ללא מיכון, מאפיה וכיוצא באלו.
- 8. מגורים, בקומות עליונות בלבד, בתנאי של מדרגות נפרדות למגורים.

- 4. אזור לבניני ציבור
- 1. מקומות לפולחן חתי,
- 2. מוסדות חינוך ותרבות
- 3. מגרשי משחקים
- 4. מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה ותחנת מכבי אש.

- 5. שטח ציבורי פתוח ושביל ציבורי
- 1. ככרות, גנים, גנים ציבוריים ונטיעות
- 2. מתקני גן ובתי שמוש ציבוריים
- 3. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים

- 6. אזור מלאכה ותעשייה
- כל מלאכה ותעשייה כגון: מוסכים, נגרות מכנית, מסגרות, פחחיות, תעשיית בלוקים, בתי בד, (מלבד הקיימים באיזורים האחרים בהקפם הנוכחי) מלבד תעשיות מזיקות לבריאות התושבים. הועדה המקומית תקפיד על עיצובם הארכיטקטוני של המיבנים ואירגון השטח לבל יפגעו בנופה של הסביבה.

- 7. בית קברות
- 1. חפירות, סוללות ומצבות ומבני מצבות.
- 8. שטח ספורט
- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, בתי שימוש ומתקנים הקשורים במגרשי הספורט.

ח ל ק ה

תרכים ונטיעות

- איסור בניה ועבודה בדרכים
- 1. אין להקים על כל קטע שהוא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה עבודה, חוץ מעבודה הקשורה בסלילת הדרך החזקתה ותיקון
- תעול מתחת פני הדרך
- 2. אין להניח בתוך שטח הדרך כל צינור מים, כבל, ביב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך רשיון ממהנדס הועדה המקומית

3. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להתיר בנית כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסייג את הגבול של הרכוש הפרטי מעבר לקו המאושר של הדרך.

4. כניסה לקרקע שהיא מקומות דרכים כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה בכל זמן לאחר כניסת התכנית הזאת לתוקפה, ומסירת הועדה לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבה דרכים קיימות לשם סלילתן, לדרוש מבעל הבנין או הקרקע את הפסקת השמוש בבנין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, להוסיף באחזקתם ותיקונם של קוי אספקה או סילוק קימים בשטחים ששמשו קודם לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות מס' 188-197 ל

5. גדרות, משוכות ועצים כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרו גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו ואופן בנייתם וכן לאסור עליהם כל פעולה, כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת הנב ב. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום, וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

6. א. הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ולחייב את שמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך מדרכות ודרכים. ב. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים לאורך דרכים הגובלות עם נכסיהם, או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלו, במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית. ג. לא קיים בעל נכסים אחר הצו תוך תקופה שנקבעה בו, רש הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים ד. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט ב כפי שהיא תמצא לנחוץ, על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לתמוך, לכסות שורשים מגודלים, ו לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, ובמ של נטיעה, הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתורו של כל מטע חדש.

אחריות של בעלים ושמירתם על העצים א. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה 8א.1 יהיו אחראים לשמירתם של עצים מהיזק בבל אדם או בעל חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק ב. לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה 8ב) אחר שנדרש לעשות כך בצו בכתב מאת הועדה המקומית, תוך תקופה שנ בצו, רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות הדרושות למטרה זו, ולהכנס לנכסיו של בעל הנ ע"י עובדיה או סוכניה.

ניקוז תיעול ואספקת מים

שמירת קרקע לצרכי ניקוז ותיעול

1. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרוש למעבר מי גשמים ומי שופכין מזוהמים, ואין לו על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.

2. ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלו לפעולות בניה יטפלו בו על התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית, היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כלשהי שבתחומי התכנון מחייבים טיפול מיוחד. יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לנבחר בניה על קרקע זה את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

3. א. לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח בתכנית או חלק ממנו שתיקבע ע"י הועדה המחוזית.

ב. כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקד בהתאם לתכנית.

ג. לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שמוש בשטיפת מימי רשת המים.

ניקוז

ביוב

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל ע"י בקרבת קו חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרו ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ג	5 מטרים
ברו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתבררת החשמל.

משרד הפנים  
 חוק הקבוע והבניה השכיח-1965  
 מחוז: כנרת 403  
 מרחב תכנון מקומי: כנרת 403  
 חכנית: 984 מס' 1000  
 הועדה המזרחית בשיבתה ה- 1  
 מיום: 16.4.80 הוזלטה לתת תוקף  
 לתכנית המוצעת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון  
 יושב ראש הועדה

חכנית מס' 984  
 מס' תכנון 3258  
 מס' 17.10.85  
528

טבלת שימושים לאזורים שונים.

תוכנית מספר אעבלין מס' 984/ג

בנינים קיימים יותרו במידה שהם עונים לסעיף 1(4)(2) לתקנות: הסטייה תשכ"ז 1967.

הערות	אזור תעשיה	אזור מבני ציבור	אזור מסחרי ומלאכה זעירה	אזור מגורים ב'	אזור מגורים א'	מספר מקומות מגורים	מספר מקומות מגורים
	אזור תעשיה	אזור מבני ציבור	אזור מסחרי ומלאכה זעירה	אזור מגורים ב'	אזור מגורים א'	מספר מקומות מגורים	מספר מקומות מגורים
	500 ממ"ר לפחות	שקול מקומות מגורים	לפי הועדה	מטר או כפי שקיים	400 ממ"ר	גודל מגרש מינמלי	גודל מגרש מינמלי
	36%	כניל	כניל	50%	36% מקסימום ככל קומה אך לא יותר מ-250 ממ"ר בכל קומה	אזורי בניה ושטח בניה מקסימליים מותרים.	אזורי בניה ושטח בניה מקסימליים מותרים.
		כניל	כניל	אחד	אחד	מספר מבנים מגורים מותרים על מגרש	מספר מבנים מגורים מותרים על מגרש
		כניל	כניל	4 קומות מגורים אך לא מעל 120% בסך כל הקומות	4 קומות מגורים אך לא מעל 100% בסך כל קומות.	מספר מקומות מגורים	מספר מקומות מגורים
		כניל	כניל	אפס מטר גלא פתחים ובהסכמת השכן	3.000 מ' או בהתאם למסומן בתשריט	מרווח קידמי מרווחים צדדיים ואחוריים	מרווח קידמי מרווחים צדדיים ואחוריים
		כניל	כניל	המקומות	לפי שיקול דעת הועדה	מבני עזר	מבני עזר
אין לבנות בנינים מעל כבלי השמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2.00 מ' מכבלי אלו.						מקו מסח נמוך: 2.00 מ' מקו מסח גבוה: עד 22 ק"י 5.00 מ' מקו מסח עליון עד 100 ק"י 8.00 מ' מקו מסח עליון עד 150 ק"י 10 מ'	מרווחים מקוי השמל