

מחוז צפון
מרחבי תכנון מקומי חבל אשר
תחום שיפוט מוניציפאלי - מ.א. מטה אשר

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14303/4
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18/7/03 לאשר את התכנית
דבצל גדזי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' :
ג/14303- מרכז יערני אזורי "כברי"
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/4947

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' : ג/14303 - מרכז יערני אזורי "כברי" (להלן : תכנית זו)
ומטרתה הסדרת מצב קיים ופיתוח מתחם הפעילות במרכז יערני כברי של הקרן הקיימת
לישראל.

1.2 המקום:

תכנית זו חלה על שטח מרכז היעור הקיים, דרומית לכביש מס' 89 ומזרחית לצומת כברי.

נ.צ. מרכזי מזרח : 164700 צפון : 268850

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
18155	100	-
18359	172	163-166

1.3 שטח התכנית:

שטח תכנית זו כ- 42.70 דונם בקירוב (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים
בתשריט).

הודעה על אישור תכנית מס' 14303/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

1.4 בעלי ענין:

בעלי הקרקע

קרן קיימת לישראל
מרחב צפון
ת.ד. 45 קרית-חיים
מיקוד 26103

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון
רח' חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית
טל. 04-6453273 פקס. 04-6453273

יוזם ומגיש התכנית

צ-ק/10

קרן קיימת לישראל
ת.ד. 45 קרית חיים 26103
טל. 04-8470307 פקס. 04-8470268

עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
רח' יפו 145 א' חיפה 35251
טל. 04-8514999 פקס. 04-8514455

1.5 יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית מס' ג/4947 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3572 מיום 14.7.88.
ב. תכנית מס' ג/11323 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5076 מיום 21.5.02.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט יעודי קרקע בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
ג. נספח בינוי בקני"מ 1:1,000 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית

הכנה: 17.9.03
עדכון: 25.11.03
עדכון להפקדה: 24.1.05

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- 1.8.1 החוק תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
1.8.2 תכנית מס' ג/14303, כולל התשריט וההוראות.
1.8.3 הועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון.
1.8.4 מועצה אזורית המועצה האזורית מטה אשר.

1.9 באור סימני התשריט

- | | |
|---|-------------------------------------|
| א. קו תכלת עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מרוסק | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע כתום מותחם בקו חום | - שטח למוסד - מרכז יערני כברי. |
| ד. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה | - שטח פרטי פתוח. |
| ה. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים | - שטח חקלאי (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע כחול | - שטח למאגר מים (במצב מאושר). |
| ז. שטח צבוע אפור | - שטח למתקנים הנדסיים (במצב מאושר). |
| ח. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת ו/או קיימת. |
| ט. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר דרך. |

י. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	- קו בנין קדמי במטרים.
יא. מספר אדום ברביע תחתון של עיגול בדרך	- רוחב דרך במטרים.
יב. קו שחור ועליו משולשים הפוכים	- גבול גוש.
יג. קו ירוק דק	- גבול חלקה רשומה.
יד. קו ירוק דק מרוסק	- גבול חלקה רשומה לביטול.
טו. קו שחור	- גבול מגרש מוצע.
טז. מספר מוקף בעיגול ירוק	- מספר חלקה רשומה.
יז. מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק	- מספר חלקה רשומה לביטול.
יח. מספר בן 4 ספרות	- מספר מגרש מוצע.
יט. קו צהוב	- מבנה להריסה.
כ. קו מרוסק בצבע אדום	- קו בנין.
כא. קו נקודותיים קו בצבע אדום	- קו חשמל.

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		אזור
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
26.63	11.37	-	-	שטח למוסד - מרכז יערני כברי
58.97	25.18	-	-	שטח פרטי פתוח
-	-	85.60	36.55	שטח חקלאי
14.40	6.15	14.40	6.15	דרכים
100.00	42.70	100.00	42.70	סה"כ

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים ופיתוח מתחם הפעילות במכרז יערני כברי של הקרן הקיימת לישראל.

2.2 עיקרי התכנית

א. קביעת התכלית המותרות בכל יעוד קרקע ובכל מגרש.

ב. קביעת הוראות בניה בשטח המתחם.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי * (במ"ר)
שטח למוסד - מרכז יערני כברי	1,020

* השטח המצוין בטבלה כולל את המבנים הקיימים בתחום התכנית.

3. הוראות התכנית

3.1 שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת תכליות ושימושים לפי אזורים

- א. שטח למוסד - מרכז יערני כברי
- מגרש 1001 - מיועד למשרדי האזור, לספריית יעור, ארכיון, סככות לכבאיות וחניות.
 - מגרש 1002 - מיועד למרכז מידע, מזנון, אולם הרצאות ושירותים נילווים וחניות.
 - מגרש 1003 - מיועד למשרדי יחידת ביצוע הנדסי של קרן קיימת לישראל וכל השירותים הנלווים לרבות: סככות איחסון סגורות ופתוחות לציד וחומרי בנייה, בתי מלאכה תפעוליים כגון: מסגריה, נגריה וכדומה ולחניות.
- ב. שטח פרטי פתוח
- מיועד לגינון ונטיעות, לגן מוזיאון ארכיאולוגי פתוח, מסלול בוטני יערני, מרכז הנצחה (לא בנוי), שולחנות פיקניק, מתקני משחק, סככות ופרגולות הצללה. בתחום השטח תינתן זכות מעבר למגרש 1003 ויתרו חניות. בתחום קו הבנין של דרך מס' 89 המסומן בתשריט בקו אדום מרוסק, לא תותר כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992)

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

ה		ד						ג			ב	א
גובה בניה מקסימלי (4)		שטח בניה מקסימלי במטרים רבועים						קוי בנין במטרים (1)			גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור ושימושים עיקריים
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחרי	צדדי		
(5)	1	300 (2)	300	50	250	-	300	5	5	5	כמסומן בתשריט	שטח מוסד מגרש 1001
(5)	1	200	200	30	170	-	200	5	5	5	כמסומן בתשריט	שטח מוסד מגרש 1002
(5)	1	700 (3)	700	100	600	-	700	5	5	5	כמסומן בתשריט	שטח מוסד מגרש 1003
<p>אין זכויות בניה תותר הקמת סככות ופרגולות הצללה, שלא יכללו במנין שטח הבניה המותר</p>												שטח פרטי פתוח

הערות לטבלה - ראה בעמוד הבא.

הערות והשלמות לטבלת זכויות והגבלות בניה

3.2.1 הערות לעמודה ג' - קוי בנין

(1) קוי הבנין המצוינים בטבלה הינם לבניה חדשה ולתוספות בניה חדשות.
קוי הבנין למבנים קיימים - 0 מ'.

3.2.2 הערות לעמודה ד' - שטחי בניה

(2) מתוך סה"כ שטח הבניה במגרש 1001, קיימים בפועל כ- 240 מ"ר.

(3) מתוך סה"כ שטח הבניה במגרש 1003, קיימים בפועל כ- 580 מ"ר.

3.2.3 הערות לעמודה ה' - גובה הבניה

(4) גובה הבנין ימדד מפני מפלס הכניסה.

(5) 4 מ' למבנה עם גג שטוח, 7 מ' למבנה עם גג משופע.

3.3 הוראות נוספות לתכנית

3.3.1 תכנית בינוי ופיתוח

תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.
היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תשריט בינוי, לכל מגרש בתחומו יבוקש היתר בניה, על ידי הועדה המקומית.
תשריט הבינוי יציג את העמדת המבנים, גובהם, גישה וחניות הפיתוח הסביבתי, וכל דבר נוסף שיועלה על ידי הועדה המקומית.

3.3.2 עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

א. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות, הגגות וגווני החומרים.

ב. גגות

התקנת מיתקנים על הגג תותר רק עם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

ג. צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג-אוויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

3.3.3 פיתוח שטחים פתוחים

פיתוח השטחים הפתוחים יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח שתוכן על ידי אדריכל נוף.

3.3.4 תשתיות

3.3.4.1 תשתיות זורמות

א. מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ג. ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה, חיבור בפועל למערכת הביוב האיזורית הכוללת פתרון קצה איזורי לשפכים, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.4.2 חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 - המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.4.3 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 חלוקה

גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האיזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האיזורים המוצעים בתשריט.

- 3.4.2 הפקעות
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית, עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 3.4.3 רישום
טרם הוצאת היתר בניה, יוגש לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.4 תנאים לביצוע התכנית
תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות מפורטות לביצוע לדרכים, מים, ניקוז וחשמל, ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.4.5 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.6 חניה
החניה תהיה בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות יהיה תנאי למתן היתר בניה.
- 3.4.7 הוראות הג"א
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ס בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.8 כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.9 סידורים לנכים
קבלת היתרי בניה מותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 3.4.10 עתיקות
א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

ו. מאחר וכל שטח התכנית הוא אתר עתיקות מוכרז, כל תכנית בינוי ופיתוח בשטח לאחר קבלת אישור התב"ע, מחייבת גם קבלת אישור בכתב מרשות העתיקות.

3.4.11 קו בנין מדרך מסי 89

לא תותר כל בניה וחניה בתחום קו הבנין מדרך מסי 89 כמסומן בתשריט.

3.4.12 הסדרת בעלות

עם אישור תכנית זו יבוצע חלופין בין רשויות (מדינת ישראל וקק"ל), על מנת להסדיר בעלות קק"ל במקום.

4. חתימות וחותמות

יוזם ומגיש התכנית: קרן קיימת לישראל

עורך התכנית:

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ.

קרן קיימת לישראל
מרחב אפון
ת.ד. 45 קרית-חיים
מיקוד 26103

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה פתאומית עם רשויות התכנון העירוניות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להבנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הופצה השטח ונחתם עימו הסכם ניתאים בינוי ואין חתימתנו זו באה בניגוד התכנית כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למיון הסדר ספר נמצאה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח רכילות בתכנית, אין נחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיים הסכם האמור ולא נכנסת על זכותנו לבעול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על כיו זכויות כלשהו בשטח. ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ניכח ההסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל תיקוני ישראל
מרחב אפון

14/9/05

מספרנו: (45 / D / 79)
תאריך: 25.11.03, 17.9.03
עדכון להפקדה: 24.1.05
עדכון למתן תוקף: 8.8.05