

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: הגליל המזרחי

תחום שיפוט : מ. מ. כפר שבלי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 13760 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 5835

מטרת התכנית : שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים א

1.2 מקום התוכנית:

כפר שבלי

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 236\600	צפון: 733\400
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16971		24,25,37

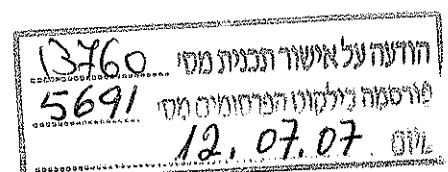
1.3 שטח התוכנית: כמסומן בתחום הקו הכחול (5.878 דונם מדוד גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מוחמד חוסיין שבלי . כפר שבלי מיקוד 16805
ת.ד 238 טל. – 720992-053 .

יזם התוכנית: מ. מ. שבלי

עורך התוכנית: אחמד זועבי . כפר סולם, מיקוד 19115, ת.ד. 82 ,
טלפקס. 6591884 – 04 967912 – 058



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/5835 - מאושרות.

- יעוד קרקע לפי תמ"מ 2/9 שטח נוף כפרי פתוח, רגישות 3

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח . תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
21.08.2002	הכנת התוכנית
03.08.2003	עדכון 1
03.03.2004	עדכון 2
01.04.2006	עדכון 3

1.8 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית -	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
שטח אזור חקלאי	אלכסונים ירוק לבן לסירוגין
אזור מגורים א'	צבע כתום
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
דרך קיימת -	צבע חום
דרך גישה -	צבע ירוק ופסים אדומים באלכסון
חלקה קיימת -	עיגול מלא ובתוכו סיפרה
מספר הדרך -	סיפרה ברבע העליון של רוזטה על הכביש
קו בניין -	סיפרה ברבעים הצידדיים של רוזטה על הכביש
רוחב הדרך -	ברבע התחתון של רוזטה על הכביש
גבול גוש-	קו שחור משונן

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
שטח		שטח		
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	
73.2	4.306	-	-	מגורים
-	-	100	5.878	חקלאי
6.3	0.371	-	-	שצ"פ
20.5	1.201	-	-	דרך משולבת
100%	5.878	100%	5.878	סה"כ

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התוכנית :

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים

32 יח"ד מוצעות

2.2.1 נתונים כמותיים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יחידות דיור
מגורים א	4306	32

פרק 3 - הוראות התוכנית

I. רשימת התכליות ושימושים :

3.1 כללי :

3.1.1 לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתכנית לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.2 מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים, למעט מגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר בהם יהיה שני בתים.

3.1.3 על אף האמור בסעיף 3.1.2 דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.

3.2 אזור מגורים א':

- בתי מגורים.
- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- מוסכים פרטיים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- חנויות מזון וקיוסקים.
- מספרות ומכוני יופי.
- לא יוצא היתר בניה אלא אם תכלול הבקשה להיתר תכנית למקלט פרטי באישור הגא.

3.3 שטח ציבורי פתוח:

- ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
- תותר הקמת מקלטים ציבוריים.

3.4 דרכים ודרכים להולכי רגל :

- ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות, מדרכות, גינות וחניה.
- אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

**טבלת זכויות ותגבלות בניה לפי תקנות התכנון ובניה
(חישוב שטחים ואזורי בניה בתוכניות ובתהליכים תשנ"ב 1992)**

שם האזור (שימוש עיקרי)	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	קווי בניה			אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי								גובה בניה מקסימלי		צפיפות/ מס' יחיד למגרש מיינמלי	מס' יחיד סה"כ לדגם
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הבנייה	מתחת למפלס הבנייה	עיקריים	שטחי	לניסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות + קומות עמודים		במטרים	מ' 12	6	
מגורים א'	400 מ"ר או כפי שקיים	3 מ' או כפי שקיים	3 מ' או כפי שקיים	3 מ' או לפי התשריט	114%	---	96%	18%	36%	114%						

הערות:

- לא יתנו היתרי בניה אלא בחתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
- גובה הבנין ימודד בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית של כניסת המבנה באותה נקודה.

II. הוראות נוספות:

תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים..... 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מ'.
מ' 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.

2. 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.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

פרק 3 - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. שלבי ביצוע התוכנית:

התוכנית תבוצע בשלב אחד.

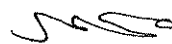
11. מימוש התוכנית:

תוקף התוכנית יהיה עד לשינויה ע"י תוכנית אחרת.

פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע:



יזם התוכנית:

עורך התוכנית:

