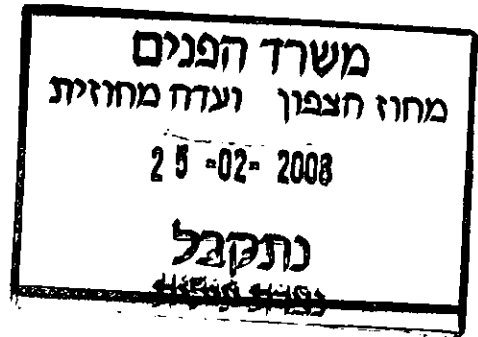


2007728



-1-

15.8.2007

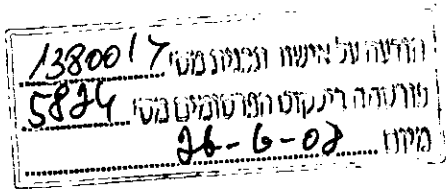
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: הגליל המזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כפר שיבלי

שם ישוב: כפר שיבלי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית



1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 13800 שינוי למתאר מספר ג/ 5835 (המאושרת) מטרת התכנית ייעוד שטח חקלאי למגורים והתווית דרך גישה לחלקות השונות.

1.2 מקום התוכנית:

התכנית נמצאת בדום מזרח כפר שיבלי בשטח חקלאי.

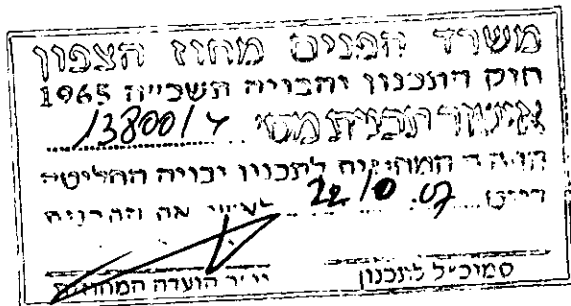
צפון: 238/500		מזרח: 732/625	
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
17215		68, 77, 79, 80, 81, 84	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית: כ- 27 דונם (מדידת מחשב)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים.



יזם התוכנית: המועצה המקומית שיבלי אום אלגנאם

ת.ד. 267 - שיבלי - טל. 04-6765644 - פקס. 04-6769070

מגיש התוכנית: המועצה המקומית שיבלי אום אלגנאם

ת.ד. 267 - שיבלי - טל. 04-6765644 - פקס. 04-6769070

עורך התוכנית: נסים נחלה אדריכל ומתכנן ערים - רשיון מס' 110724

נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' 2006 מס' 9 (ליד דרך עפולה)

ת.ד. 50311 נצרת מיקוד 16162

טל. 04-655792 - פקס. 04-6460683

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5835 המאושרת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.11.2004	הכנה
27.7.2005	עדכון 1
1.8.2006	עדכון 2
15.8.2007	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

סימון בתשריט	באור הסימון
קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת ג/5835
קו אדום מקוטע	גבול שיפוט מ.מ. שיבלי
צבע כתום	אזור מגורים א'
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבע חום מותחם בחום כהה	שטח לבניני ציבור
צבע אדום	דרך מוצעת
פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשריט	שטח חקלאי
צבע חום בהיר	דרך רשומה ומאושרת
קו משונן ומספר מעל הקו בצבע שחור	גבול גוש
קו וספרה בתוך עיגול בצבע ירוק בהיר	גבול חלקה ומספרה
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בנין מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
75.48%	20.380	31.2%	8.430	אזור מגורים א'
3.02%	0.820	1.4%	0.370	שטח ציבורי פתוח
2.6%	0.700	-	-	שטח לבניני ציבור
-	-	61.4%	16.600	שטח חקלאי
12.9%	3.500	-	-	דרך מתצעת
6.0%	1.600	6.0%	1.600	דרך רשומה ומאושרת
100	27.000	100	27.000	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- ייעוד שטח חקלאי למיגורים בקיבולת 72 יח"ד.
- התוויית דרך גישה לחלקות השונות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	ס"ה שטח שירות מ"ר	סה"כ שטח עיקרי מ"ר	יעוד הקרקע
51 יח"ד	506 מ"ר	9,104 מ"ר	מגורים קיים
72 יח"ד	718 מ"ר	12,928 מ"ר	מגורים מוצע
123 יח"ד	1,224 מ"ר	22,032 מ"ר	ס"ה מגורים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי:

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

- מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים במגרשים ששטחים 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'.

- על אף האמור בסעיף 4.2 א- דלעיל, ובמידת הצורך יהיה מותר להקים חניה בקו אפס צידי ובשטח עד 25 מ"ר בהסכמת השכן.

- אזור 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.

- שטח לבנין ציבורי:

השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:

א- מוסדות חינוך ותרבות

ב- מגרשי משחקים

ג- מרפאות, תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה

ד- משרדים

- שטח ציבורי פתוח

א- ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.

ב- מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.

ג- מגרשי משחקים

- דרכים

תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי ריגל ותיאסר בה הבניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קווי בנין			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושי עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחם למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמי	אחורי	צדדי				
**6	**3	12	+ 3 ק"ע.	114%	42%	6%	108%	—	114%	לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	3 מ'	400 או כפי שקיים את לא פחות מ- 250 מ"ר (חלקה רשומה) 500 מ"ר	מגורים אי	
—	—	8	2 קומות	80%	40%	10%	70%	—	80%	לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	3 מ'	500 מ"ר	בניין ציבור	

• מותנה בשיפוע חלקים תתכנן קומה אחת מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות
 • במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יחיד בקומה בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות: דרכים ונטיעות:

- 1- שטח הדרכים ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 2- לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 3- דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- 4- בחלקות בהן יותר שימוש מסחרי תהיה התניה עפ"י תקן החניה תשמ"ג 1983.
- 5- מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6- אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 7- אין להקים בתוואי הדרכים כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

נטיעת עצים ושמירתם

- הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- 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.
- 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.

ב. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס 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 קוי חשמל:

1. 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

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 טפציפי 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התו"ב.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי 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 לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

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

4. 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 חוזר 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 קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.

5. 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.

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

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

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

11. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות:

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:



עורך התכנית:

נחלה - אדריכלים ומתכנני
ערים בע"מ
NAKHLEH - ARCHITECTS
& TOWN PLANNERS LTD.

נסים נחלה - אדריכלים
מס' רישום 110724