

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

תכנית מס' 6962 שינוי בתוואי דרך מס' 32 בכפר שבלי

שם וחלות .1

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6962 המהווה שינוי חלק בתוואי דרך מס' 32 והסדרת יעוד שטח מחלקה מס' 43 גוש 17216 בכפר שבלי, והמהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר שבלי מס' 5835 והיא תחל על אותו שטח המותאם בקו כחול על גבי התשריט המצורף אליה בקנ"מ 1-1250, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

המקום .2

כפר שבלי גוש 17216 חלקה מס' 43, 82.

מטרת התכנית .3

שינוי תוואי דרך מס' 32 והסדרת ייעוד השטחים הכלולים בתכנית.

בעל הקרקע .4

מחמד מפלח ואחרים.

יוזם התכנית .5

יוסף מחמד מפלח שבלי.

עורך התכנית .6

אלי לוינגר - שדמות דבורה.

שטח התכנית .7

6.893 דונם.

יחס לתכניות אחרות .8

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג-194 הנקראת תכנית מתאר לשטח הגליל מחוז הצפון ולתכנית מתאר שבלי מס' 5835.

הסימונים בתשריט .9

הפירוט

הסימון

גבול תכנית .	1.9 קו כחול מלא .....
גבול תכנית מתאר .	2.9 קו כחול מרוסק .....
אזור מגורים א .	3.9 שטח צבוע בכתום .....
דרך לביטול .	4.9 שטח צבוע בכתום עם פסים אדומים .....
דרך מוצעת או הרחבת דרך .	5.9 שטח צבוע באדום .....
דרך קיימת או מאושרת	6.9 שטח צבוע בחום .....
	7.9 שטח צבוע ירוק
דרך להולכי רגל	עם קיוקוו באדום .....

- 8.9 ספרה סרבע העליון של העגול..... מספר הדרך .
- 9.9 ספרה ברבע התחתון של העיגול..... רוחב הדרך .
- 10.9 ספרה ברבעיים הצדדיים של העיגול..... מרווחים קדמיים מינימליים.

10. טבלת שימושים

גובה בניין מקסימלי	קווי בניין			אחוז בנייה רק'	גודלו מגרש מינימלי	צבע תכנית	האזור
	צדדי	אחורי	קדמי				
שלוש קומות ק.ע:עד 220 או 120 מטר	0 או 3 בהסכם עם השכר	3	3	36%	400	כתום	מגורים א

11. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

11.1 לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אל לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11.2 א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים, למעט מגרשים ששטחם עולה על 700 מ'ר בהם יהיה מותר להקים שתי בתים. מס' יחד' לבנין אחד יהי 3.

ב. על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.

11.3 חנויות

לא יפתחו חנויות אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי התכנית באזור המגורים ע'פ אישור הועדה המקומית ובאזור המרכז האזרחי.

11.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקוי בניה במקומו שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו. תותר הקמת חנויות למסחר לאורך הכביש הראשי בקומה המגבילה למפלס הכביש. לאחר שיובטח מקום חניה - איסוף אשפה, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית

11.5 שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים וכן שטח למבני ציבור יהיו נתוני להפקעה בהתאם לחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבני תשכ"ה-1965 סעיף 188-ב.

11.6

שטחי חניה ומיקום חניה

- א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו חניה על פי תקן החניה .
- ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו , אם אפשר , לדעת הוועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבנין .
- ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים .
- ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד .
- ה. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש .

11.7

גובה בנינים

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי , או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד , או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום .

11.8

איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני

- לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים אלא בהיתר מיוחדים מהוועדה המקומית , אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשות , בקשות להיתר לתוספות למבנים הנ"ל יעשו ע"י אדריכל בלבד

11.9

גדרות

- הוועדה המקומית רשאית להיתר בייחס של גדרות כעם קביעת תנאים לגבי צורתם גובהם וחומרי הבניה שלהם , לאחר שתוגש לוועדה מפת מודד מו מוסמך המסמנו המגדירה את גבולות המגרש או החלקה .

11.10

בניה על גבי בניני אבן

- א. לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא על ידי שימוש באבן דומה או בציפוי אבן .
- ב. הוכדה המקומית תהיה רשאית להיתר בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הוועדה המקומית .

מכנים מסוכנים -

11.11

הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בנין רעוע, המהווה לדעתה מקור לסכנת נפשות, לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך ובאם לא יענה לפנייתה תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המכנה האמור בהוצאות.

הכנת תכניות מפורטות בתחום נהתכנית

11.12

הועדה המקומית יכולה ליזום ולהכין בעצמה תכניות נמפורטות לגבי שטחים מסויימים הכלולים בשטח התכנית כאשר הדבר יראה לה כדרוש וכמו'כ תהיה רשאית לחייב את בעלי הקרקעות הכלולות בשטח התכנית המפורטת בכל הוצאות הכנתה של התכנית או בחלקו לפי הצורך.

במקרה של ניגוד בין תכנית מתאר זו ותכנית מפורטות שבתוקף תקבע תכנית זו.

בנינים קיימים -

11.13

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו תאושר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין קיים ובתנאי שאין חדירה של המכנה הקיים לתוך תוואי דרך.

רשימת תכליות

12.1 אזורי 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 להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו. חנויות מזון וקיוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.
- ח. לא יוצא היתר בניה אלא אם תכלול הבקשה להיתר תכנית למקלט פרטי באישור הגא.

12.2 אזור מבני ציבור

א. השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:

- 1 מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד וכו'.
  - 2 מוסדות חינוך ותרבות.
  - 3 מגרשי משחקים
  - 4 מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- לפני הוצאת רשיונות בניה בחלקה כזו, יש להגיש תכנית בינוי לוע' מקומית בקנה מידה 1:250 לכל החלקה אם ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי רשיון בניה אחד. תכנית הבינוי תהיה חלק מתכנית ההגשה.

12.3 שטח ציבורי פתוח

- א. בכרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש צבוריים.
- ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
- ד. תותר הקמת מקלטים צבוריים.

12.4 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות.

12.5 מרכז אזרחי

בנין משרדי המועצה המקומית, בניני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים. לאחר הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

12.6 פינוי האשפה במסגרת המועצה האזורית

12.7 מזבלה תאותר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הוועדה המחוזית.

12.8 דרכים ודרכים להולכי רגל

- א. בשטח הדרכים להולכי רגל לא תותר תנועת כלי רכב או חניית רכב. הדרכים להולכי רגל מיועדות לקיים גישה לחלקות שאינן צמודות לדרכים.
- ב. קו בניה מדרר להולכי רגל שלושה (3) מ' או כפי שקיים, באיזור מגורים א'.
- ג. 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.

ד. דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות.

ה. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

דרכים ונטיעות

13.1 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשו יהיה לערוך שנויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנון מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בתכנית זו.

13.2 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

13.3 אין להניח קוי מים, עמודי טלפון, מחקני וקוי ביוב, קוי טלפון תת-קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית.

13.4 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלידת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים וזאת באישור הועדה המקומית.

13.5 הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה ולאחר הודעו מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן, כמו כן לדרוש מבעל הבנין או הקרקע את הפסקו השימוש בבנין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתו ותיקונם של קוי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששמשו קודם לכן דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סעיף 188 - 197.

13.6 א. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו, אופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, או סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעות המבט.

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.

13.7 הטיית קוי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התוויתם, ו/או סלילתם עפ"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם עבודות ההתוויה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

נטיעת עצים ושמירחם

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

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית 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.

ג. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מחאימים אחרים.

צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכו' לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתורו של כל מטע חדש.

ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסיקה א', ב' בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק זה.

ה. לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה, אחרי שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית, תוף התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהיכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

#### ניקוז, תיעול ואספקת מים

##### 14.1 ניקוז ותיעול

א. תותר מעבר קוי מערכות תשתית, תעלות מים, ביוב חשמל ותקשורת בגבול בין המגרשים או החלקות.

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

ג. ניקוזה של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבהחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

##### 14.2 ביוב

א. לפי דרישת הועדה המקומית ואשר הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.

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

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

ד. באזור המגורים א' ו-ב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבנינים ולציידם בברזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך. לא בצעו הבעלים אחרי הודעת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל.

##### 14.3 אספקת מים

א. אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר כאמור, חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית, ובקטריאולוגית וכו' לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.

ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

איסור הבניה בקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן 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:

המבנה:

2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בכו מתח גבוה 22 ק"ו
8 מטרים	בכו מתח עליון 110 ק"ו
10 מטרים	בכו מתח עליון 150 ק"ו

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

14.5 אמצעים חברואתיים

לפני פיתוח של קרקע בגדר חכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של חכנית כלשהי למלא, עד להוצאת חעודת ההיתר, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים חברואתיים נגד מלריה או מחלות אחרות.

14.6 מקלטים

ככל בניני הצבור בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן. יהיה מותר להקים בש.צ.פ. ושטח לבניני ציבור מקלטים צבוריים.

14.7 נוהלי תכנון כנינים להריסה

א. בנין קיים הנמצא בתווי של דרך המסומנת לפי התכנית ברוחב של 12 מטר, יהרס הבנין במידה ואין מעבר של לפחות 6 מטר בדרך להולכי רגל, יהרס בנין במידה ואין מעבר של לפחות 3 מטר.

ב. מבנה חורג הנמצא בתוך תווי של דרך או דרך להולכי רגל ישאר במקום בתנאי שלא תהיה הכניסה אליו ישירה משטח הדרך. כמו כן זכאית הוועדה להכריז על הריסה או הריסה חלקית של מבנה במידה ובמשך הזמן יגרום למטרד לתנועה.

ג. לא יותר מחן רשיונות בניה להרחבת מבנה חורג כנ"ל או כל מבנה אחר במגרש בו קיים מבנה חורג אשר בולט או חלק ממנו בולט לתוך תווי דרך או דרך להולכי רגל, אלא אם יהרס חלק מהבנין הבולט לתוך דרך או דרך להולכי רגל.

חלוקת משנה

א. תותר חלוקת משנה של חלקות רשומות שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת חכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע, בתנאים הבאים:

ב. החלקות המחולקות בתשריט שלגביהם החלוקה הסופית תהיה בהתאם לתשריט שיוגש על ידי מינהל מקרקעי ישראל.



15. תשלום היטלי השבחה יחולו על היוזם בעת מימוש זכויות בשטח .

ח ת י מ ו ת .16

דו"ח

א. יוסם התכנית

ב. בעל הקרקע

ג. עורך התכנית

אלי לוינגר  
אדריכל בונה  
מס 29548  
טל. 767764, 766217-76  
פ.א.א.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הגליץ המזרחי"  
תכנית אפ"ב 69/62 מס' חס'  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
המלצה להפקדה בתאריך 13.10.69  
יושב ראש הועדה מהנדס הועדה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הגליץ המזרחי"  
תכנית אפ"ב 69/62 מס' חס'  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
המלצה להפקדה בתאריך 13.10.69  
יושב ראש הועדה מהנדס הועדה

משרד המבחנים  
 חוק התכנון והצננה תשכ"ה-1965

6962

הודעה המוגשת לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 1.7.90 לפרק את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

6962

הודעה על הפקדת התכנית מס. 3861

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5991

מיום 28.3.91

משרד המבחנים נדחור צפון  
 חוק התכנון והצננה תשכ"ה-1965

6962 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 19.6.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

6962

הודעה על אישור תכנית מס. 3946

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 886

מיום 24.11.91