

מרחב תכנון מקומי " הגליל המזרחי " מחוז הצפון

..... 2406 חכנית מחאר מס'
 כפר צ'ד'ר

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, וזקף, רשות פתוח ,
 רשות החנוך, כנסיות ופרטייה אחרים.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 - הנגיל הסודית -

חכנית מס' 2406
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 תאריך 21.12.77

יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

מגיש החכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הגליל המזרחי" , טבריה.

..... עורך החכנית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 - הנגיל הסודית -

חכנית מס' 2406
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 תאריך 11.3.75

יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז 2306
 מרחב תכנון מקומי
 חכנית מס' 2406
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 3/76
 מיום 2.3.76 החליטה להפקיד את
 החכנית וצויות לעיל.
 יושב ראש הועדה
 סגן מנהל

חכנית מס' 2406
 תאריך 9.6.77
 מס' 2335
 16

1. כללי

1.1 שם והלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ל"ג צר ותחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

1.2 התשריט

התשריט הצבוע בקנה מדה 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד של התכנית הזאת.

1.3 יחס לתכניות אחרות

הוראות תכנית המתאר מס' 852 למרחב חכנון הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון תחולנה בכל דבר, לגבי השטחים הכלולים בתכנית זו אלא אם קובעות אחרת הוראות תכנית זו.

1.4 מטרת התכנית

הכנת תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.5 תכניות מפורטות בתחום תכנית מתאר זו

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז הצפון, תהיה מוסמכת לאשר שינויים לתכנית מתאר זו ע"י אסורן של תכניות מפורטות בצורה הנקבעת בחוק אשר תקבענה בין היתר דרכים חדשות, הרחבות, הטייתן או בטולן של דרכים קיימות. בסעיף זה תחשב כדרך קיימת דרך שאושרה בתכנית בנין עיר או קרקע הרשומה במשרד ספרי האחוזה כדרך, אף אם לא אושרה בתכנית בנין עיר.

1.6 מטת התכנית

שטח תכנית זו המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 330 דונם.

פרוש המנחים

2.

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המסמעות שבצדו, אלא אם מפורט אחרת בתכנון זה:-

אזור: פרוטו - שטח המסומן בתשריט בצבע או בקווקו או ע"י סמני התחמה מיוחדים, כל סימן לחוד או בצרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, וההוראות הנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

שטח מגרש: שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו המגרש.

שטח בנין: שטח ההיטל על פני הקרקע על כל מבנה לרבות גגון, מרפסת, גזוזטרא ומדרגות חוץ שגובה המפלס שלהן עולה על 1.40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם הבנין.

שטח בנין בקומה: שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

אחוז בניה בקומה: היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבנין, מבוטא באחוזים.

מרווח: המרחק בין קו הבנין לקו הרחוב עמו הוא גובל, ו/או המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש.

בנין	קומת עמודים מפולח
בעל	מרחף
דרך	מבנה מסך
דירה	מבנה עזר
ועדה מחוזית	המהנדס
ועדה מקומית	מדרכה
קו בנין	תכנית
קו רחוב	תכנית מתאר
קומה	תכנית מפורטת
קומת מסד	תכנית פרצלציה

הם כפי שמוגדרים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבניה תשל"א - 1970.

3.

סימונים בחסריט

סימון בחסריט

פרוט הסימון

- גבול החכנית.....קו כחול
- דרכים קיימות.....חום בהיר
- דרכים מוצעות והרחבת דרכיה קיימות.....אדום
- מספר הדרך.....ספרה ברבע העליון של העיגול
- קו בנין בחזית המגרס.....ספרה בצד הימני והשמאלי של העיגול
- רוחב הדרך.....ספרה ברבע התחתון של העיגול
- אזור מגורים א'.....כחום
- אזור מגורים ב'.....חכלת
- אזור מסחרי.....אפור מוחסם באפור כהה
- אזור לבניני ציבור.....חום בהיר
- שטח ציבורי פתוח או שביל ציבורי.....ירוק
- אזור תעסיה ומלאכה זעירה.....סגול
- שטח ספורט.....ירוק מוחסם בקו חום כהה
- דרך לביסול.....חום בהיר עם קוקו אלכסוני בשחור
- בית קברות.....צהוב עם פסים אלכסוניים מצטלבים בירוק
- בית קברות סגור.....צהוב עם פסים אלכסוניים מצטלבים
- אזור החבורה.....לבן עם פסים אפורים
- גבול הגוט.....קו מרוסק עם משולשים קטנים
- גבול חלקה רשומה.....קו מרוסק
- מרכז אזרחי.....חום בהיר עם פסים אלכסוניים חום כהה
- חזית חנויות.....קו סגול
- חניה מוצעת.....אדום עם פסים אלכסוניים צבע שחור

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא יסמנו חום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחסריט לחום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברושמת התכליות המותרות באזור חבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרס באזור מגורים, ~~הועדה המקומית~~
~~המאית להתיר את הקמתם של בניי מבנים או יותר על מגרס אחד במקרה שיש~~
~~המגרס יהיה 800 מ"ר ומעלה, כמו"כ הועדה המקומית המאית באסוף הועדה~~
~~המקומית להתיר את הקמתם של בניי מבנים או יותר על מגרס אחד במקרים~~
~~אחרים~~

ב - על אף האמור בטעיף 2 (א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרס מבנה עזר ו/או מבנה מחק נפרדים נוסף למבנה המגורים.

4.3 חנויות, בתי מלאכה, בתי חרוטת:

- א - לא יפתחו חנויות או בתי מלאכה או בתי חרוטת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרוטת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי התכנית.
- ב - למרות האמור בטעיף 4.3 (א) תהיה הועדה המקומית המאית להתיר את הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים גם באזור מגורים, בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה

4.4 סטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקוי בני במקומה שאינם מסומנים בחשׂרׂט, גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש, יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו.

4.5 מגרשים הנמצאים בחחומי אזורים שונים

מגרשים הנמצאים בחחומי אזורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בחחומי האזור חסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.

4.6 שחתי הדרכים והחטחים הצבוריים הפתוחים

שחתי הדרכים והחטחים הצבוריים הפתוחים יהיו נתונים להפקעה בהתאם לחוק ויירטמו על חט הרשות המקומית מלבד אדמות המנוהלות ע"י מינהל מקרקעי ישראל, אשר יוחכרו לרשות המקומית.

4.7 שחתי חניה.

- א - הועדה המקומית רשאית לדרוש לפחות מקום חניה אחד (לפי מכסה מינימלית של 15.0 מטר למקום חניה) לכל דירה או חנות או בית עסק.
- ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להחקינו בקומת קרקע של הבנין.
- ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.50 מטרים.
- ד - במקרים שופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

4.8 גובה בנינים

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע חנאים לגובה בנין צבורי, או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב סופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העצוב הארכיטקטוני של המקום.

4.9 איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני

לא יהרוס אדם המסתחמט או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית, איך הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות.

4.10 בניה על גבי בניני אבן

- א - לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא ע"י שמוט באבן.
- ב - הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר 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 הועדה המקומית.

4.11 גדרות

הועדה המקומית רשאית להתיר בניתם של גדרות עם קביעת חנאים לגבי צורחם גובהם וחומרי הבניה שלהם.

4.12 מבנים מסוכנים

הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בנין רעוע המהווה לדעתה מקור לסכנת נפשות לסלקו חוץ זמן סביר שיקבע לכך ובאח לא יענה לפניתה תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות.

4.13 הכנת חכמים מפורטות בחוות החכמים

הועדה המקומית יכולה ליזום ולהכין בעצמה חכמים מפורטות לגבי שטחים מסוימים הכלולים בחטת החכמים כאשר הדבר יראה לה כדרוש וכמו"כ היא רשאית לחייב את בעלי הקרקעות הכלולות בחטת החכמים המפורטת בכל הוצאות הכנתה של החכמים או בחלקן לפי הצורך.

5. רשימת החכמים

5.1 אזור מגורים א/ב: א-בתי מגורים

ג- מועדונים פרטיים וחברתיים

~~ג- בתי לדים, מעונות, מרכזי מחקרים, בתי נחשתי חכמים~~

ד- משרדים זול בעלי מקצועות חופשיים

ה- מוסכים פרטיים, ומסותפים להחניה רכב או מכונה חקלאית

ו- חנויות ומלאכות שתכליתן היא אחת החכמים המפורטות להלן:

1. חנויות מזון וקיוסקים

2. מסחרות ומכונות יופי

3. בתי מרקחת

4. חנויות למכירת ספרים עתונים צרכי כתיבה

5. חייטים וסנדלרים

ז- מבני משק ומחסנים חקלאיים (כגון לולים, מחבנים וכו'...)

ח- במגרסים הסמוכים לאזורים חקלאיים תותר בניהן של רפתות בקר

ודירי עזים בתנאי שחט המגרש לא יקטן מדונם אחד.

א- מתקנים לאספקת מים וחשמל, מחנני ביוב, מתקנים הקשורים

להכרת קרקע וייצור, מחצבות באזור הועדה המחוזית, כבשני

טיד במרחק של 200 מטר לפחות מחטת בנוי - באזור הועדה

המחוזית.

5.2 אזור חקלאי:

ב- מחקים לגדול בעלי חיים על שטח מינימלי של 5.0 דונם - באזור

הועדה המחוזית.

~~ג- מחסנים חקלאיים לאחסנה ושמירה~~

א- בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות

למגורים

ב- חנויות ובתי מלאכה

ג- מועדונים פרטיים וחברתיים

ד- משרדים

ה- בתי קפה ומסעדות

ו- בתי קולנוע

ז- מלאכה זעירה שלדעת הועדה המקומית אינה גורמת מיטרד לאזור

כגון: חייטות, נגרות, ללא מיכון, מסגרות ללא מיכון, מאפיה

וכיוצא בזה.

5.3 אזור מסחרי:

5.3 אזור לבניני ציבורי א- מקומות לפולחן דתי

ב- מוסדות חינוך ותרבות

ג- מגרמי מחקרים

ד- מרנאות, תחנות לאם ולילד ותחנות לעזרה ראשונה

ה- תחנות מכבי אש

- 5.5 שטח צבורי פתוח: א- ככרות, גנים צבוריים ונסיעות
ב- מתקני מסחקים לילדים ובתי שמוז צבוריים
ג- מגרזי ספורט ומגרשי מסחקים

5.6 אזורי מלאכה ותעשייה זעירה:

- א- כל מלאכה ותעשייה כגון: מוסכים, נגריות, מסגריות,
תעשית בלוקים, בתי בד (מלבד הקיימים באזורים האחרים
ובהיקפט הנוכחי) להוציא תעשיות המזיקות לבריאות התושבים.

5.7 בית קברות:

- הפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות. **מצבה לצרכי כולחן**
מגרזי ספורט ומגרשי מסחקים, ברכת שחיה, מתקני ספורט
ומבנה חרותים הקשורים למגרזי הספורט.

5.8 שטח ספורט:

6. דרכים ונסיעות

- 6.1 דרך - פרושה גם דרך המקומה מסומן בתחריט או דרך נוספת הנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה לגופו של עניין.
- 6.2 מקומות הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כפי מסומנו בתחריט ואפשר יהיה לערוך תנודים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לתנודי עיקרי בתכנית זו.
- 6.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באסור הועדה המקומית.
- 6.4 (א) אין להניח קוי מיח, עמודי טלפון, מתקני וקוי כיוכ, קוי טלפון חת קרקעיים אלא באיסור הועדה המקומית.
- (ב) אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל חת קרקעיים אלא באיסור המינהל לעניני חשמל במשרד הפיתוח ובאיסור הועדה המקומית.
- 6.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים במלילת ותיקון הדרך וכמו"כ תחנות צל המתנה לאוטובוסים וזאת באסור הועדה המקומית.
- 6.6 הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לסט סלילתן, כמו"כ לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השמוש בבניין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתו ותיקונים של קוי אמתקה או סילוק קיימים בשטחים השמחו קודם לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק טע' מס' 188 - 197.
- 6.7 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 ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נסיעתם וזימורם של מטוכות עצים ותיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך היו בו מסום הפרעת המבט.
- ב- כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במסך החקופה הנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במסך החקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות הנקבעו בצו על חשבון הבעל.

6.8 הטייה קוי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התוויחם, ו/או סלילתם עפ"י חכניה זו תיעשה על חשבון יוזם עבודות ההתווייה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

6.9 נטיעת עצים ושמירתם

- א- הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירה עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך
- ב- לא קיים בעל הנכס את הצו הוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו, ולהכנס 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 ולנטוע עצים חדשים, סיחים ומסוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לתמוך ולכסות חורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמסוכות שלו, ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות הדבר סוגו ואתרו של כל מטע חדה.
- ד- בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפיסקה א', ב' בסעיף זה יהיו אחראים לשמירתם של עצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק הנגרם למניעת הישנותו של נזק זה.
- ה- לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה אחר שנדרש לעשות כך בצו בכתב מאת הועדה המקומית, חוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את החיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

- א- הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרוש למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוך מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.
- ב- ניקוזו של קרקע מעחידים לנצלו לפנולות בניה יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי יחאשר הועדה המקומית, היתה הועדה המקומית סבירה שסיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי החכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול באיתר בניה על קרקע זה את הנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

7.2 ביוב

- א- לפי דרישת הועדה המקומית ואשר הועדה המחוזית, המועצה המקומית חכין חכנית ביוב עבור כל שטח חכנית או חלק ממנה שתיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב- כל בנין שיבנה לאחר מתן חוקף לחכנית זו באזור מגורים בשטח החכנית ינוקז בהתאם לחכנית.
- ג- לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי החכנית ללא בית זמון בטטיפת מימי רשת מים.
- ד- באזור המגורים א', ב' ו-ג' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בחי השמוש לבנינים ולציידם בברזי לחיפה, 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.

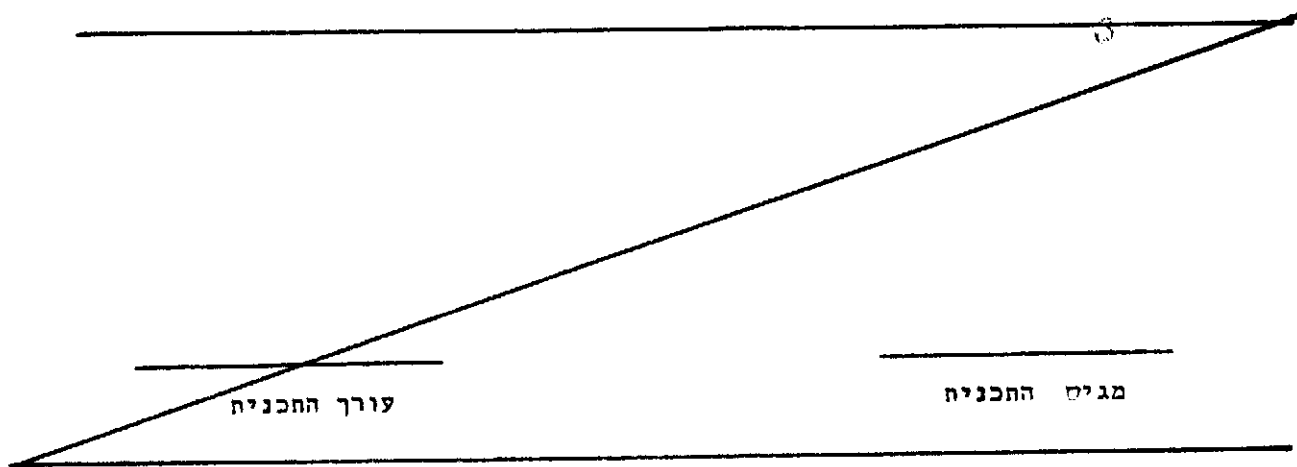
7.3 אספקת מים

א- אסור להניח או לבנות רשת צנורות לייספק מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקבל תעודת היתר, כאמור חייב לבצע את כל הסדורים שחייבים רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריאלוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.

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

7.4 אמצעים תברואיים

לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של תכנית כלשהי למלא עד להוצאת תעודת ההיתר אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים תברואיים נגד מלריה או מחלות אחרות.



8. איסור בניה מתחת

ובקרבת קווי חשמל: (א) לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי 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 גבוה נמוך	- 2 מטרים
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	- 5 מטרים
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	- 8 מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	- 10 מטרים

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל חת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבליים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת חילי החשמל החת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

מועד הפגישות

חוק החכנון והכניה תשכ"ה-1965

מחוז הצפון

מרחב חכנון מקומי המזרחי

תכנית אמא מס' 2406

הוצעה המחוייבת בישיבתה ה- 2/20

מיום 25.2.65 החליטה לתת חוקף

לתכנית ולעבור לעיל.

סגן מנהל כללי לחכנון [Signature]

יושב ראש הוועדה [Signature]

הכנית מס' 2406 מורכבת לפתן חוקף בילקיש

האריסונים מס' 2722 מיום 9.4.61 עמוד 1343