

תכנית מתאר כפר-כנא

8588/ג

8588	החשד לביצוע תכנית פס"ג
4740	פרוטוקול הוועדה המקומית
1998	מיום 1-8-99

משרד הפנים מחוז הצפון	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
הוקם התכנון והבניה תשכ"ח - 1965	מס' תכנית 8588
מס' תכנית 8588	מס' תכנית 8588
מס' תכנית 8588	מס' תכנית 8588
מס' תכנית 8588	מס' תכנית 8588

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

מחוז צפון

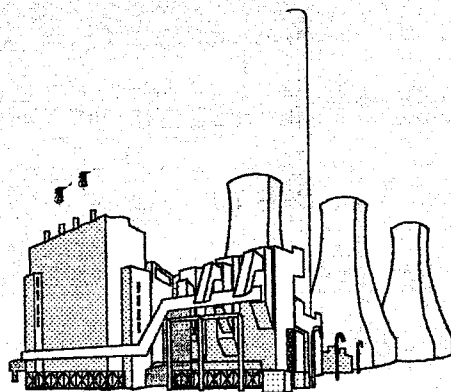
מרחב תכנון מקומי

מבוא "העמקים"

יזום: "מבוא העמקים"

עורך: מבוא העמקים

ועדה מקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים"



מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית מס' ג/8588
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/5942

המקום: כפר כנא

גושים בשלמות: "ראה רשימת גושים וחלקות מפורטת בדף האחרון"

שטח התכנית: 3658 (מדוד גרפית)

בעלי הקרקע: מ.מ.י. ופרטיים, ואקף, כנסיות

יוזם התכנית: הועדה המקומית לת"ב "מבוא העמקים"
מועצה המקומית כפר כנא

עורך התכנית: ועדה מקומית "מבוא העמקים" רח' כרמל 20/5 טלפון: 06-6468585
נצרת עלית - אדר' איתי זהבי - אדריכל/מתכנן הועדה

תאריך: 15.7.1994 תאריך עדכון: 25.4.99

1. - כללי:

1.1 שם ותלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8588 ותחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "תשריט".

1.1.2 מסמכי התכנית: לתכנית מצ"ב 1. תקנון בן 14 עמודים
2. תשריט בקנ"מ 1:2500 המורכב מ-2 גליונות מחוברים

1.2 מטרת התכנית

1.2.1 - הכנת תכנית שינוי לתכנית המתאר בהתאם לסעיפים 61-63 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וקביעת התנאים למתן היתר בניה בתחום תכנית זו.
1.2.2 - קביעת הנחיות ותנאים לפיתוח ובנית השטחים הכלולים בתחום הישוב והגדלת אחוזי הבניה ומס' הקומות המותרים.

1.3 - קביעת הנחיות ברורות לגבי רישוי מבנים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים.

1.4 יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר

תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/5942 ואת כל התכניות והתקנונים שקיבלו תוקף לפני הפקדתה למעט תכניות מס' ג/9154, ג/9061, ג/9025, בכל מקרה של סתירה בין תקנוני התכניות האמורות לבין תכנית זו - הוראותיה הן שתקבענה.
2. פרוש המונחים

תכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצידו אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה.

אזור - פרושו שטח המסומן "בתשריט" בצבע או בקווקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים, כל סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציים את אופי השימוש בקרקעות ובניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו 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 נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור).

שטח קומה - שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

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

מרווח - המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש.

גובה מבנה - לצורך קביעת גובהו המקסימלי של המבנה ימדד גובהו בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית. באותה נקודה במגרשים אשר מתחת לפני הדרך בהם שיפוע הקרקע גדול מ - 30% ימדד הגובה המקסימלי מהכניסה הקובעת למבנה.

מקרא מילולי

גבול תכנית בנין ערים או גבול שטח תכנית	- קו כחול
גבול תכנית בנין ערים מאושר	- קו כחול מקווקו
אזור חקלאי	- קוים אלכסוניים בירוק
אזור מגורים א'	- כתום
אזור מגורים ב'	- תכלת
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	- צבע ורוד מתוחם בקו כחול
אזור תעשייה	- צבע סגול
שטח לבניני ציבור	- צבע חום בהיר מתוחם בקו חום
ש.צ.פ.	- צבע ירוק בהיר
בית קברות קיים	- צבע צהוב עם רשת ירוקה
שטח ספורט	- צבע ירוק מתוחם בקו חום
דרך קיימת או מאושרת	- צבע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	- צבע אדום
דרך לביטול	- קוים אלכסוניים בצבע אדום
מתקנים הנדסיים	- קו אפור ישר+אלכסון עם צבע תכלת
רצועת קו מתח גבוה	- קו אלכסוני בצבע כחול
שטח יער	- קו מאונך בצבע ירוק בהיר וכהה
אזור שירותי דרך	- אפור מתוחם באדום+רשת באפור
מגורים _ מסחרי מעורב	- פסים אלכסוניים בצבע אפור + כתום
שביל להולכי רגל	- פסים אלכסוניים בירוק בהיר וכהה
אתר אשפה	- קו חום בהיר+רשת בחום בהיר
דרך גישה	- קו מאונך בצבע אדום + ירוק
אזור מגורים מסחר ושירותי ציבור	- קוים אלכסוניים חום, כתום ואפור
תחום אזור עתיקות	- קו מקווקו
אזור לשימור מטע רימונים	- קו מקווקו בצבע אדום
תחום שיפוט כפר כנא	- קו בצבע אדום
אזור לשימור ארכיטקטוני	- קו מקווקו ירוק
גבול גוש	- פס בצבע ירוק + משולשים
גבול חלקה	- קו ירוק
בית קברות מוצע	- צהוב עם רשת חומה
אזור מגורים מיוחד	- כתום מתוחם בקו ורוד
אזור מסחרי	- אפור
אזור חניה ציבורית	- קוים מקווקוים באדום, שחור, צהוב(רשת)

3. הוראות כלליות:

- 3.1 מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש. לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולה. תותר הקמתם של שני מבנים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים:
א. גודל המגרש הוא מעל 750 מ"ר.
ב. במגורים מסחרי מעורב ומגורים ב' ישמר מרווח מינימלי בין שני המבנים כדלהלן:
4 מ' עם פתחים ו - 3 מ' כשאחד המבנים ללא פתחים.
ג. באזור מגורים א' - 6 מ' עם פתחים, 3 מ' כשאחד המבנים ללא פתחים.
- 3.2 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות או כפי שנקבע ע"י רשם המקרקעין, או כפי שנקבע בתשריט חלוקה שאושר.
- 3.3 תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק אפס מ' מהכביש ובגובה מכס' של 2.5 מ'.
- 3.4 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 ובה יופיעו קוי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קוי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכלי גז, חניה וכו'.
- 3.5 תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מכסימלי של 40 מ"ר לכל יח"ד שטח השירות יכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד וחניה וחדרי מדרגות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד כאמור בסעיף 3.3 גובה המבנה לשטחי שירות לא יעלה על 3 מ' ברוטו (2.20 מ' נטו).
- 3.6 הבניה בקו אפס תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי) בנוסף לחזית קדמית אפס במקרה וקו הבנין ברוזטה הוא אפס.
- 3.7 שטח מינימלי, אחוז בניה, מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.
- 3.8 הוצאת היתר בניה טעונה תכנית חלוקה מאושרת. בתכניות החלוקה יש להפריד בין היעודים השונים אם הם לצרכי ציבור או פרטיים.
שטח המיועד לש.פ.פ. יכלל לצורך חישוב אחוזי בניה ויצורך למגרש המיועד למגורים כמגרש אחד.
- 3.9 לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין עם קשתות או קמרונים או בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית והמועצה המקומית כפר כנא. לא תותר בניית קומה נוספת מעל הבנין אבן אלא ע"י שימוש באבן.
- 3.10 שימוש חורג: מיום תחילת תקפה של תכנית זו רשאית הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, וחייבת היא לפי דרישת הועדה המחוזית -
(1) לערוך רשימת בנינים בתחום התכנית שהם בנינים חורגים לפי התכנית או שיש בהם לפיה שימוש חורג, וכן רשימת הקרקעות בתחום התכנית שיש בהן לפיה שימוש חורג. תקופת השימוש החורג תהיה עד 5 שנים.

4. רשימת תכליות:

4.1 מגורים א'

4.1.1 בתי מגורים

4.1.2 מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:
א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים.
ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחדית עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.

4.2 מגורים ב'

בהתאם לרשימת התכליות המפורטות במגורים א'.
בשטח הבנוי תותר השכרת יח' אירוח ביחס של יחידה אחת לדירה.

4.3 מגורים מסחרי מעורב

השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ובידור כגון:
- חנויות ובתי מלאכה לא רועשים ובלתי מזיקים על דעת הועדה המקומית או היועץ לענייני איכות הסביבה.
- מועדונים פרטיים וחברתיים
- משרדים
- בתי קפה ומסעדות
- בתי קולנוע
- מלון עד 10 חדרים
- מלאכה זעירה שלדעת הועדה אינה גורמת מיטרד לאזור כגון:
אטליז, חייטות, מרפדיה וכי"ב.
מותר להקים מבנה שכולו מסחרי
יתרו בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי שיחוברו במדרגות נפרדות.

4.4 בניני ציבור

מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המ"מ או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור.

4.5 שטח ציבורי פתוח

א. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות
ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים
ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים
ד. מקלטים ציבוריים
ה. משטחים לחניה ציבורית
ו. טרנספורמטורים לרשת חשמל ותשתית תת קרקעית (ביו"ב, מים, חשמל, טלפון)

4.6 אזור חקלאי

תותר הקמת מבנים חקלאיים עפ"י תכנית 6540 למעט באזור הכלוא בין שטח המסחר לדרך מס' 754 ולמגורים, באזור זה לא תותר הקמת מבנים חקלאיים אלא באישור הועדה המחוזית.

4.7 בית קברות ומבנים הקשורים לקבורה, כמו חדר תפילה, מחסן, שירותים, ושטח מקורה להמתנה ועבודות פיתוח הקשורות.

4.8 דרכים/דרכים להולכי רגל/דרכי גישה

שטח הדרכים ירשם ע"ש המועצה תוך התקופה אשר לא תעלה על 3 שנים לאחר אישור התכנית.
קו בניה מדרך להולכי רגל - ודרכי גישה 3 מ' באזור מגורים א' ומגורים מסחרי מעורב ובאזור מגורים ב' - 2 מ'. לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים. בשטח זה יותרו הנחת תשתיות למינהן, מדרכות ומתקני דרך.

4.9 תעשייה ועירה ומלאכה:

בתי מלאכה ומפעלי יצור, תחזוקה שרות ואחסנה כגון מוסכים, אבן ושיש, מסגריות, נגרות, בתי מלאכה, בתי בר, בלוקים ומפעלי תעשייה ואריזה קטנים שאינם עוסקים בחומרים מסוכנים או רעילים או מטרידים, כמו כן יותר להקים שרותים עסקיים כגון: קיוסקים, מסעדות, מזנונים, משרדים, חנויות מפעלים ואולמי תצוגה ואולמות חתונה.
שטח אותה יחידת שירות כאמור לא יעלה על 200 מ"ר.
חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו ויצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני מזג האוויר.
היתרי הבניה שיוצאו בשטח זה יכללו פתרונות בנושאים הבאים:
ניקוז, המידה המירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ למגרש והשיעורים המירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, יקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעמדו בתקנים הנדרשים עפ"י החוק, פתרונות לנושא הביוב המקובלים ע"י משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות.
אישור והיתר לבתי בד מותנים בטיפול קדם בביוב ומערכת ביוב מרכזית.

הנחיות סביבתיות לאזור התעשייה והמלאכה:

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
 - ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
 - ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. כאשר אי טיפול מרכזי בביוב על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות, יהיה על המפעל לטפל בשפכים עפ"י דרישות המשרדים.
 - ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית. תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
 - ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין.
 - אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
 - ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
 - ז. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אֶתֶן אחד (1%), עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י שרות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ח. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן:
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גמיון המבנים, גינון קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תינתן תעודת גמר ואישור לחבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

4.10 עתיקות:

לפי הוראות חוק העתיקות תשל"ח ולפי הכרזת השטח לעתיקות ע"י רשות העתיקות בשטח המסומן כשטח עתיקות יבוצעו כל העבודות בכפוף לסעיף 29 א' בחוק העתיקות. בשטח הבנוי יוגדרו אזורים בתאום המועצה המקומית בהם תותר הבניה באבן בלבד.

4.11 שטח ספורט:

ישמר להקמת מגרשי ומתקני ספורט

4.12 שטח פרטי פתוח - גינון, גדרות ומשטחים מרוצפים:

שטח זה יכלל לצורך חישוב אחוזי הבניה.

4.13 נופש ותיירות:

מתקנים לשרות מטיילים נופשים ותיירים ושטחים פתוחים לשימושי בריאות נופש ומרגוע כולל מזנונים, מסעדות, אכסניות, ביתני נופש, חניוני יום, "קמפינג", משטחים למאהלים, הכל כולל השרותים הכרוכים בהם, דרכים ושבילים, מגרשי חניה מתקני משחק ונופש פעיל ומתקני ספורט אכסטנסיביים לפי תכניות נופיות ותכניות מפורטות.

4.14 מתקנים הנדסיים:

מבנים ושטחים פתוחים לצורך מערכות התשתית כולל גנרטורים, משאבות, ברכות מים, מרכזיות טלפון, מחסני הרשות המקומית וכו' כפוף למגבלות איכות הסביבה.

4.15 מסחר:

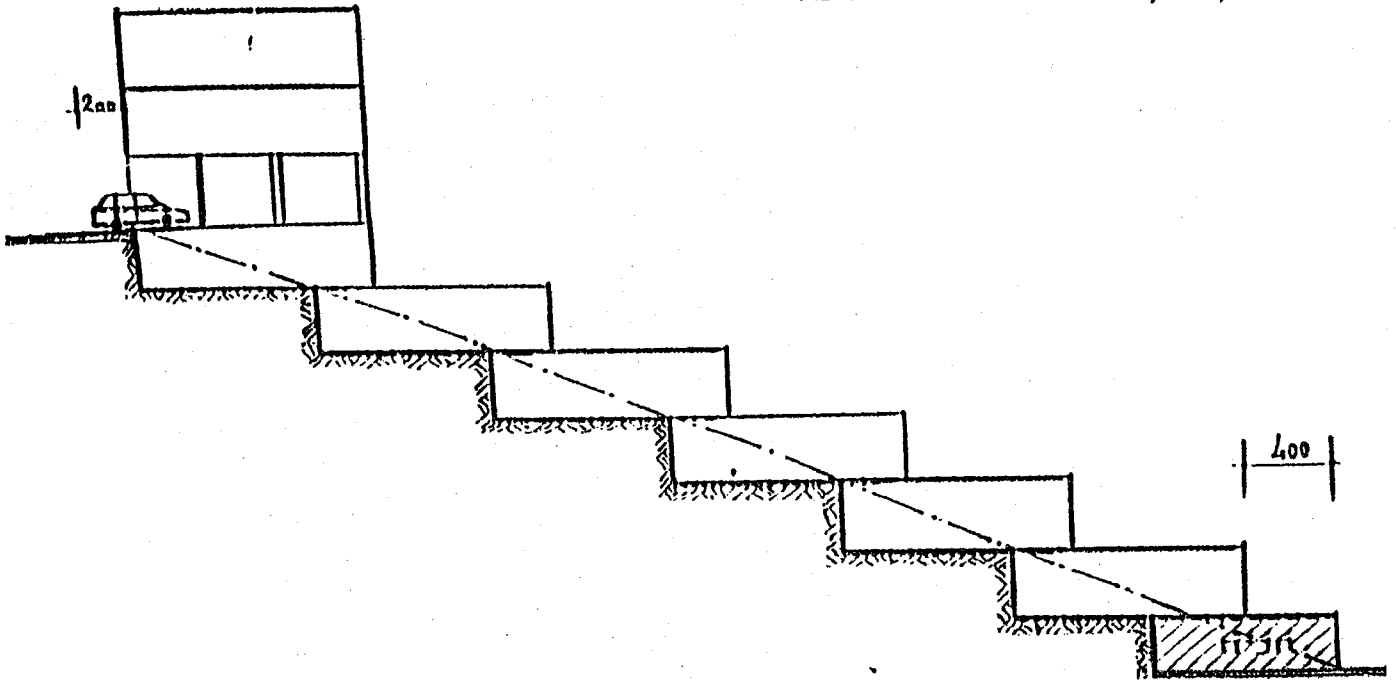
עסקי מסחר, משרדים, מנהל, בנקים, שרותים אישיים, תחזוקה, שרותי אוכל, בידור וכד' המתאימים להשתלב באזור עירוני, כפוף לתנאי משרד איכות הסביבה ותנאי משרד התחבורה לפי תכניות מפורטות - תנאי לקבלת היתר הינו הגשת תכנית בינוי וחלוקה לאישור הועדה המקומית על שטח מינימלי של כ - 4 דונם.

4.16 שרותי דרך:

תחנות תדלוק בהתאם להוראות תמ"א 18.
היתר לתחנת תדלוק יותנה באשור תכנית מפורטת המייעדת את הקרקע לתחנת תדלוק הכוללת נספח חניה, תנועה ובינוי.

4.17 אזור מגורים מיוחד:

- באזור זה תותר אחת משתי האפשרויות:
 1. בניה עפ"י המותר באזור מגורים א'.
 2. הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע עפ"י החתך המצורף.
 מס' היחידות המקסימלי 10 יח"ד לדונם.
 מגרש מינימלי דונם אחד. לכל יחידה יוצמד שטח גינה במפלס היציאה מהדירה. גובה המבנה המדורג יחושב מפני הקרקע הטבעית כאשר כל קומה נסוגה לעומת קודמה ב - 2 מ' לפחות, כדי לאפשר מרפסת פתוחה ששטחה לא יקטן מ - 10% משטח הדירה.
 קו בנין 2 מ' צידי 3 מ' אחורי 2 מ'.



4.18 מרכז אזרחי:

תחנה לאוטובוסים בין - עירוניים או עירוניים לפי תכנית בניוי באישור הועדה המחוזית. כתוספת לתחנת אוטובוסים מותר בקומות עליונות משרדים שונים ובקומת קרקע בתי קפה, מסעדות, חנויות וקיוסקים או פעולות אחרות המתאימות לאזור תחבורה - הכל כפי שיקבע בתכנית הבינוי הנ"ל.
 במידת הצורך תדרש בדיקה אקוסטית הכוללת המלצות למזעור מטרדי רעש.

4.19 אזור לשימור מסע רימונים:

באזור זה במסומן בתשריט תותנה הוצאת היתר באישור המשרד לאיכות הסביבה, המועצה המקומית ובתנאי שתוגש תכנית המראה את כמות העצים לעקירה. התכנית מחייבת שינטוע (נטיעה מחדש) של העץ במקום אחר ותתומה ע"י אדריכל נוף.

4.20 אזור לשימור ארכיטקטוני:

באזור זה המסומן בתשריט תותנה הוצאת היתר בניה בחתימת רשות העתיקות והמר"מ. ובתנאי שתוגש תכנית חזיתות וחומרי גמר התואמים לקיים וחתומים ע"י אדריכל רישוי.

5. בנינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים:

5.1 - הועדה המקומית רשאית לאשר, לפי שיקול דעתה התכנוני, תוספות על הבנינים שהוקמו או אישורם של מבנים אלו, לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקרים הבאים:
(1) המבנה נבנה לפי היתר שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין היתר זה.
(2) המבנה נבנה לפני שנת 1965.

סעיפים (1) (2) יקוימו בסייגים הבאים:
א. המבנה אינו חורג לתחום הדרך, או לתחום שטח ציבורי.
ב. במידה ולא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל תגובת השכנים הגובלים.
ג. אין מניעה מכוח כל דין לעשות כן.

במקרה מהסוג הנ"ל תתיר הועדה את הקיים כפי שקיים.
התוספות המבוקשות שאינן על בניה קיימת יותרו לפי מרווחים חוקיים בלבד.
התוספות המבוקשות מעל קו בנין קיים יותרו על קו הבנין הקיים.

5.2 - במקרים בהם נתבצעה בניה בסטיה מהיתר או ללא היתר ולא נשמרו מרווחים חוקיים רשאית הועדה המקומית להתיר את הבניה הקיימת והמבוקשת על הקיים עפ"י המפורט בסעיף 5.1.
במקרים בהם לא נשמר מרווח צידי או אחורי, יש לקבל הסכמת השכנים.

5.3 - הליך קבלת תגובת השכנים הגובלים כדלקמן:
המבקש יפנה במכתב רשום בצרוף עותק מהתכנית לשינוי שעל גבולם מבוקשת בניה בקו אפס ויבקש שהתגובה תשלח לועדה המקומית תוך 21 יום.
לאחר קבלת התגובה, תשקול הועדה אם לקבלה או לדחותה. חוסר תגובה יתפרש כהסכמה.

6. מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר

תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר על פי הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה או תשריט חלוקה לפני הפקדתה של תכנית זו או שנרשם בטאבו או במס רכוש.
בכל מקרה גודלו לא יפחת מ - 250 מ"ר במגורים א' או 100 מ"ר בשטח בנוי.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים:

7.1 ניקוז ותיעול - הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכים מזוהמים ואין להקים על קרקע זו שם בנין או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול.

7.2 - ביוב - כל שנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו יסומן לגביו חיבור למערכת הביוב המרכזית או לבור סופג, באישור המועצה המקומית.

7.3 אספקת מים - בכפוף לחוק התכנון והבניה ובתאום עם המועצה המקומית.

8. חלוקת משנה:

8.1 תותר חלוקת משנה של חלקות רשומות שגודלן לא עולה על 5 דונם ללא צורך בהגשת תכנית בנין עיר מפורטת ע"י בעלי הקרקע.
בחלקות אלה לא יצא היתר ללא תשריט חלוקה מאושר.

8.2 בחלקות הגדולות מ - 5 דונם יוגש תשריט חלוקה מקומי המראה את המגרש בו מבוקשת הבניה והמגרשים הסובבים אותו בצרוף טבלה כחוק, כמו כן יצורף לתשריט זה תצהיר.

8.3 בשטח הבנוי אין חובת הגשת תשריטי חלוקה, אלא עפ"י שיקולי ודרישת הועדה המקומית.

9. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. 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 חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.6 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מטרים

הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 161 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 תילי החשמל התת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל במתח עליון 161 ק"ו עד לפני הכביש הסופיים - 7.50 מ' מהתילים במצב של מתלה מירבי (כאשר טמפ' התיל 80 מעלות ללא רוח).

ד. המרחק המינימלי מקצה האספלט לרגל עמוד מתח עליון 161 ק"ו יהיה 5 מ'.

ה. עמודי קו המתח העליון הממוקמים בקרבה מיידית לקצה הדרך יוגנו בפני פגיעה מיכנית ע"י מכוניות בהתאם להנחיות חברת חשמל.

ו. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח האוורור או מרכז משאבת דלק, יהיה כדלקמן:

רשת מתח נמוך	5 מטרים
רשת מתח גבוה 22 ק"ו	9 מטרים
קו מתח עליון 161 ק"ו	לדלק סוג א' 25 מ'
	לדלק סוג ב' 15 מ'

10. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, תוך שלוש שנים לאחר אישורה של תכנית זו ויגרשו ע"ש המר"מ.

11. העברת קרקעות לצרכי ציבור:

לפני הוצאת היתרי בניה על בעלי הקרקע המיועדת לצרכי ציבור להעביר לרשות המר"מ ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצרכי ציבור.

12. אשפה:

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה בתאום עם המר"מ.

13. היטל השבתה - יגבה כחוק.

14. במגרשים משופעים בהם מתבקשת הפירה לצורך עבודות בניה יש לבצע קירות תומכים לפני הקמת הבנין. במקרה שיצא היתר שאינו כולל קירות תומכים כאמור ונתבצעה הפירה יש להגיש לועדה בקשה להיתר עבור הקירות ולבצעם מיד לאחר קבלת ההיתר.

15. מתקני גג מזגנים וצנרת:

בכל היתר ינתן פתרון סולרי בגגות המבנה וכחלק מפתרון אדריכלי של הבנין. לכל הוספת מתקני גג חדשים יוצא היתר עפ"י החוק.
יש להראות את הגגות כחזית חמישית לבנין ולכן כל המתקנים מסוג אנטנות מפוחים מאווררים, גנרטורים, מע' סולרית, ארובות וכדומה יתוכננו בצורה אסטטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה.
לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית גגות הכוללת מתקנים אלה וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה, כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

16. טבלת זכויות והגבלות בניה: - ראה דף הבא ודף נספח לו.

הערות לטבלת זכויות בניה:

* עפ"י החלטת הועדה המחוזית (התנגדות מס' 221) בגוש 17397 חלקה 44 תתאפשר בניית 3 קומות על קונטור הבית הקיים ותתאפשר הגדלה נקודתית באחוזי בניה במגרש הספיציפי (סה"כ 200%) ויאושר גודל המגרש כמו שהוא.

* באזור מגורים ב' תותר בניית מרפאות (גם בקומה ב') בתנאי פתרון להסדר חניה, אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, מרפאות אלה יאושרו בתנאי שאין בהם מטרד לסביבה עפ"י שיקולה של הועדה המקומית.

* עפ"י החלטת הועדה המחוזית (התנגדות מס' 21) בגוש 17386 חלקה 18 במגרש בבעלותם של וליד סעיד חורי יותר קו בנין אפס לכיוון הדרך.

* עפ"י החלטת הועדה המחוזית (התנגדות מס' 76,77) בגוש 17390 חלקה 27 קו הבנין הקדמי בחלקה זו יהיה 1 מ', קו בנין אחורי או צידי יהיה 2 מ' או אפס. קו בנין אפס יותר מצד אחד בלבד של המבנה.

* ע"פ החלטת הועדה המחוזית (התנגדות מס' 9) בגוש 17384 חלקה 21 קו הבנין
אלא לא יאזן 25 מ' 300.

17. חתימות:

_____ בעלי הקרקע:

_____ יוזם התכנית:

_____ עורך התכנית:

_____ תאריך:

logo267

רשימת גושים חלקות

חנכי חלקות	חלקות	גושים
8,11,12,14,25-27,28-32,47,48	14,16,17,20,21	17384
8,9,14,15,17,30,31,34	22-29,36	17385
גוש בשלמותו		17386
גוש בשלמותו		17387
9,10,13,15,18,21	8,17,19,20,22-28,30-49,52,53	17388
12,16,24-27,505-507	18-22,44-46,48-51,504	17389
גוש בשלמותו למעט חלק מחלקה 1.62		17390
גוש בשלמותו		17391
גוש בשלמותו		17392
גוש בשלמותו		17393
גוש בשלמותו		17394
—	1	17395
25,27,29,34,39-40,45,46,54,55,56-61,66,72 76,82,84,86,88,89,109,503	1-24,26,30-33,36-38,104,113,501	17396
25,29,31-33,36,37,39,42,43,54-57 59,60,61,64,65,68	1-13,15-24,26-28,38,40,41,44-53,69	17397
4,7,8,12,21,22,37,38,51	3,13-20,23-36	17398
שטח בנוי		990509

טבלת חישוב שטחים

שטח [נ"ד]	שטח [%]	יעוד
100.77	2.75 %	אזור הקנאי
35.00	0.96 %	אזור מגורים מיוחד
1827.54	49.96 %	אזור מגורים א
159.70	4.37 %	אזור מגורים ב
98.21	2.68 %	אזור מסחרי
142.16	3.89 %	אזור מלאכה ותעשייה וטירה
8.01	0.22 %	מרכז אורחי
257.24	7.03 %	שטח לבניני ציבור
7.79	0.21 %	שטח לנוסד
23.67	0.65 %	אזור מלונאות ונופש
183.58	5.02 %	שטח ציבורי מתוח
9.36	0.26 %	ביו קבריוו
456.44	12.48 %	דרך קיינוו או מאושרת
163.71	4.48 %	דרך מוצטוו או הרחבה מוצטוו
0.90	0.02 %	מתקנים הנדסיים
2.75	0.08 %	אזור שדווני דרך
96.93	2.65 %	מגורים + מסחרי מטורב
37.84	1.03 %	שביל להולכי רגל
2.94	0.08 %	שטח חניון
34.51	0.94 %	דרך גישה
----- 3657.95		