

מחוז הצפון

10552	הודעה על אישור תכנית מס.
	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
	מיום

נפת עכו

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
10552	אישור תכנית מס.
	הועדה המקומית לתכנון ובניה והחליטה
	ביום 25/11/92 לאשר את התכנית.
	יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

כפר כאבול

תכנית מתאר מס' : ג\10552 המהווה שינוי והרחבה לתכנית מתאר מקומית כאבול
מס' ג \ 5071 ותכניות מפורטות מאושרות
בשטח התכנית

תקנון התכנית

המוכן עפ"י חוק תכנון ובניה 1965 והתיקונים שנערכו לו מעת לעת.

המונחים, ההגדרות והפרשנות המוגדרים בחוק יהיו בתוקף בנוגע לתקנון זה

מרכז התכנון והלימודים

כפר כנא

דצמבר 2003

מחוז הצפון
נפת עכו
מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל
תחום שיפוט כאבול

תכנית מתאר מקומית מס' ג/10552, "הרחבת תכנית המתאר כאבול" המהווה שינוי והרחבה לתכנית מתאר מקומית מס' ג/5071. ותכניות מפורטות מס' ג/8231, ג/8298, ג/8456, ג/6805, ג/6886.

1. פרק ראשון : כללי

1. שם ותלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/10552 "הרחבת תכנית המתאר כאבול" ולהלן תקרא "התכנית", והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, (להלן התשריט).

2. יחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר של כאבול, תכנית מס' ג/5071 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4145 מיום 23.9.93. וכל התוכניות המאושרות והמפורטות מס' ג/8231, ג/8298, ג/8456, ג/6805, ג/6886.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין תכניות מאושרות בכלל זה תכניות מפורטות לבין התכנית הזו, יקבע האמור בתכנית זו.

3. מטרת התכנית

- א. לשנות יעוד שטחים מחקלאי ושטחי תכנון לעתיד לשטח המיעד למגורים ושטחי ציבור.
- ב. יעוד שטחים לדרכים חדשות או הרחבת קיימות או ביטולן.
- ג. לקבוע הוראות הנחיות ומגבלות בניה בשטח התכנית.

4. המקום

תחום שיפוט הכפר כאבול.

5. שטח התכנית

1437.56 דונם.

6. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל ובעלים פרטיים.

7. יוזם התכנית

- א. הועדה המקומית לתכנון ולבניה שפלת הגליל.
- ב. המועצה המקומית כאבול.

8. עורך התכנית :

מרכז התכנון והלימודים ; משרד לתכנון ; כפר כנא 16930 ת.ד 1460, טל: 06-6519465
פקס: 06-6519540.

המתכננים : דר' ראסם חמאיסי, מתכנן ערים

אדר' סאמר עבוד, מסי' 103676

יועצים : כבישים ותחבורה : אינג' בשיר עבד אלראזק

אינג' ח'אלד שחאדה

מים וניקוז : אינג' יוסף דיב

ביוב : אינג' עמוס דנק

10. מסמכי התכנית

התכנית מורכבת :

א. מתשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 שיקרא להלן "תשריט" התכנית.

ב. חוברת הוראות והנחיות התכנית הכוללת 23 עמודים שתקרא להלן "התקנון".

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכללותה.

11. הקרקע הכלולה בתכנית

להלן רשימה מפורטת של גושים והחלקות הכלולות בתכנית.

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18090	--	14
18091	31,32	34,17,14,11,8,6,5
18092		18,14,11,7-5
18093	--	28,25,24,4
19600		87,49-47,42-38,19-16,12-10,3-1
19601	130,106,103-101,82-69,66-29	125,119,104,83,67,28,27,25-1 127
19602	61-58,55-52,50-46,42,39-31	45,43,30-28,22,21,14-12,5-1 74,64
19603	40,35-32,30-28,22	36-39,27,26
19604	83-57,55,54,50	85,84,56,53-51,48,36,35,2,1
19605	65-55,27-19,14,6-10,4-1	54,33,29,28,18,17,15,13,12,5 70-72,67
19607	63,43-29,16-1	62,45,44,28,27,18,17
19608	87,34-30	86,37,35
19609	60-58,34,33,31-27,19-16 106,104,102-77,75-68	61,57,56,35,32,15,13,10,8-1 107,105,103,76,70,67,66,63 133,123,121,118,117,114,108 136,134
19610	73,72,68-43,27-25,23-6	70,69,35,24

הסימונים והצבעים שבתשריט יהיו המשמעות שלהן כדלקמן :

מספר	פירוש הסימון	סימון בתשריט
1	גבול התכנית	קו כחול כהה רצוף
2	גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3	אזור מגורים א'	צבע כתום
4	שטח לבנייני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה
5	שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק בהיר
6	שטח פרטי פתוח	צבע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה
7	שטח ספורט	צבע ירוק בהיר מותחם חום כהה
8	שטח מסחרי	צבע אפור
9	דרך רשומה או מאושרת	צבע חום
10	דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום
11	דרך משולבת	צבע אדום וירוק מקבילים
12	שטח מעורב מסחר ומגורים	קווים מקבילים אלכסוניים כתום ואפור
13	שטח מגורים ב'	צבע כחול
14	שטח מגורים וחקלאי	קווים מקבילים אלכסוניים כתום וירוק
15	שטח לתכנון בעתיד	קווים כתומים מקבילים באלכסון
16	דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
17	שטח מתקנים הנדסיים	צבע סגול כהה בתוך מסגרת שחורה
18	אזור תעשייה ומלאכה	צבע סגול
19	שטח לבית קברות	רשת קווים ירוקים על רקע צהוב
20	שטח חקלאי	קווים אלכסוניים מקבילים בירוק
21	שטח בנייני ציבור ומגורים	ירוק כהה במסגרת שחורה
22	מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
23	קו בניין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
24	רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
25	גבול גוש	קו ירוק משונן
26	גבול חלקה ומספרה	קו ירוק דק עם מספר בתוכו
27	גבול מגרש	קו שחור דק
28	מספר מגרש	מספר בתוך עיגול
29	דרך להולכי רגל	פסים ירוק וירוק כהה

טבלה מס' 1: ייעודי קרקע בתכנית מתאר כאבול מס' ג/10552

מצב מוצע ג/10552		מצב קיים ג/5071		ייעוד שטח
סה"כ שטח דונם	% משטח כללי	סה"כ שטח דונם	% משטח כללי	
126.65	8.8	86.12	6.1	אזור דרך מוצעת
518.48	35.89	212.69	14.9	אזור מגורים א'
-	-	2.02	0.15	אזור מגורים ב'
128.77	8.96	65.61	4.60	אזור דרך קיימת או מאושרת
18.00	1.28	-	-	אזור ספורט
125.23	8.71	49.21	3.42	אזור בנייני ציבור
16.12	1.27	14.98	1.0	אזור ציבורי פתוח ושפ"פ
7.35	0.51	5.28	0.04	אזור דרך משולבת
7.77	0.54	1.70	0.01	אזור מתקנים טכניים
362.54	25.22	725.24	50.76	אזור חקלאי
44.03	3.06	-	-	אזור מגורים ומסחר
9.89	0.69	3.13	0.22	אזור בית קברות
43	3.00	178.52	12.30	שטח לתכנון בעתיד
29.73	2.07	29.3	2.04	אזור תעשייה
-	-	63.76	4.44	אזור מגורים חקלאי
1437.56	100	1437.56	100	סה"כ שטח התכנית

2. פרק שני : אזורים ותכליות

2.1 שימוש בקרקע

לא יישמשו קרקעות או בנינים הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקעות או הבנינים.

2.2 שטחים ציבוריים פתוחים

- א. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה באישור הועדה המקומית.
- ב. שטח ציבורי פתוח ימשש כנקודת מעבר להולכי רגל ולמגרשי משחקים בתנאי שהשטח ימשיך לשמש גן למשחקים שונים.
- ג. לא תותר כל בנייה בשטח הציבורי הפתוח, מלבד הרשום ברשימת התכליות.

2.3 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.

2.4 שטחי חניה ומיקומה

- א. לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה מינימאליים לפי תקנות הבנייה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באזור כלשהו אלא, באישור הועדה המקומית.
- ג. ניתן ליעד שטח לחניה בקומת קרקע או מרתף של הבניין.
- ד. גובה החניה לא יעלה על 2.20 מטרים.
- ה. כל מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועדכוניהן מעת לעת.
- ו. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתה של חניה בקו בנין צידי 0, בתנאי איסור פתיחת חלונות או פתחים ובקו בנין קדמי של 1 מטר בתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

2.5 מבנים קיימים

1. מבנים קיימים 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 קו 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.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק עלמנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד.

2.5.1 מבנים להריסה

לכל המבנים החודרים לתחום הדרכים בתשריט יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק התו"ב.

2.6 חלוקה מחדש

בסמכות הועדה המקומית להחליט על עריכת חלוקה מחדש במתחם תכנון שיוגדר על ידה, או בחלקת קרקע מקורית בה קיים סכסוך בין הבעלים. או בשטחים בהם יהיה צורך בהסדרת מגרשים ודרכי גישה למגורים ולמבנים אחרים (מסחר, מבני ציבור וכו'). הועדה המקומית תבצע את החלוקה מחדש על פי הוראות חוק תכנון ובניה 1965 והתיקונים שנערכו לחוק מעת לעת. ההוצאות של ביצוע החלוקה מחדש יהיו על חשבון בעלי החלקה או הנהנים מביצוע החלוקה מחדש. מכל מקרה תנאי להוצאות היתר בניה תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.

2.9 שמירה על צורה חיצונית של הבניינים והעצוב הארכיטקטוני

א. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי בנייה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני. אם הועדה המקומית רואה לנכון הקמת מבנה בחומר בנייה מסוים ועפ"י צורה ועיצוב ארכיטקטוני מוגדרים על ידה, חובתו של היזם לציית לביצוע הוראות הועדה המקומית. ההוצאות הכרוכות בביצוע הנחיות הועדה המקומית יהיו על חשבון היזם.

ב. היזם יכין תכניות עיצוב ארכיטקטוני למתחם תכנוני או לחזית רחוב, שיאושרו ע"י הועדה המקומית בתנאי להיתר בנייה.

2.10 פיתוח מגרשים

- א. פיתוח מגרשים כולל הקמת גדרות, גיטון, תיאורה, קירות תומכים וכד' יהיו על חשבון היזם, ולפי הנחיות של הועדה המקומית.
- ב. יזם המגיש תכנית לקבלת היתר בניה במגרש נדרש להראות את צורת פיתוח המגרש.
- ג. מותר לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מיוחדות בהקשר פיתוח מגרשי הבנייה.

2.11 רשימת תכליות

2.11.1 אזור מגורים א'

- א. מגרשים צבועים בכתום.
- ב. אזורי מגורים א' שאושרו בתכנית מתאר ג/ 5071 השימושים וזכויות הבניה יהיו לפי תכנית ג/ 5071 המאושרת, באזורי מגורים א' המוצעים בתכנית זו מס' ג/ 10552 השימושים וזכויות הבניה יהיו לפי טבלת זכויות בניה של תכנית ג/ 10552.
- ג. גובה המבנה.
תותר בניית מבנה מ-5 קומות מעל קומת מסד, במקרים בהם קומת המסד מתבקשת מהתנאים הטופוגרפיים במגרש. גובה המבנה לא יעלה על 15 מ' מפני גג קומת המסד. גובה קומת המסד לא תעלה מעל 2 מטרים ולא תשמש למגורים.
באזור מגורים יהיו התכליות מיועדות למגורים בלבד, כל השימושים הנוספים יהיו כפופים להפעלת סעיף 146 ו- 149 לחוק.

2.11.2 אזור מעורב מסחרי ומגורים

- מסומן בצבע אפור וכתום – קווים אלכסוניים מקבלים.
שטח מינימאלי למגרש : 500 מ"ר.
- אזור מגורים מעורב ומסחר - ישמש למגורים ומסחר שכונתי כמעונאי כאשר המסחר יהיה בקומת הקרקע ובקומות העליונות יהיו מגורים.
 - באזור מעורב מגורים ומסחר המסחר הינו אופציה וניתן לבנות מבנה מגורים בלבד.
 - ניתן גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבני המגורים ולא כפונקציה נפרדת ובתנאי שאין הפרעה סביבתית ותחבורתית.
 - יש להבטיח כניסות נפרדות למגורים ולמסחר.
 - תנאי לקבלת היתר בנייה הוא "הבטחת מקומות חנייה בחזית המבנה ובהתאם לתקן".
 - בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי בנייה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני בחזית המסחרית.

- היום יבין תכניות עיצוב ארכיטקטוני לחזית המסחרית, שיאושרו ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה.
- התכליות באזור זה יהיו מסחר קמעוני, מכולות, סופרמרקט, חנויות נעליים ובגדים, חנויות מוצרי בית וחשמל, קיוסקים, מסעדות ובתי קפה ומגורים.
- כל התכליות המותרות באזור זה יהיו כפופות לתקנות משרד הבריאות ותקנות המשרד לאיכות הסביבה- למניעת רעש ומניעת זיהום אוויר, ומניעת שימוש או מסחר בחומרים מסוכנים.
- על העסקים לעמוד גם בתקנות למניעת מפגעי ריח.
- בעת הגשת תוכניות להיתר בנייה יש לתת מענה תכנוני בתחום האקוסטי למפגעים סביבתיים צפויים, ממדחסים, מזגנים, מערכות הגברה וכד'.

2.11.3 אזור למבני ציבור

מסומן בצבע חום, תחום בצבע חום כהה. שטח זה מיועד להקמת מבנים לשרות הציבור, מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות וכו'.

השימושים המותרים באזור בנייני ציבור יהיו :

- א. מקומות לפולחן דתי, כגון מסגד.
- ב. מוסדות חינוך ותרבות.
- ג. מגרשי משחקים ומתקנים ספורטיביים שונים.
- ד. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ומרכזי עזרה ראשונה.
- ה. שימושים מתאימים ליעוד ציבורי עפ"י החוק.
- ו. מועדונים קהילתיים.
- ז. גני ילדים ופעוטוני.

2.11.4 שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על השטח ההוראות הר"מ. תותר באזור זה הקמת מתקנים לשרות הציבור : מקלטים, תחנות טנספורמציה, מבני חלוקת דואר, משחקים ושירותים ציבוריים.

סה"כ שטח מתקני השרות לא יעלה על 35 מ"ר משטח המגרש. השטחים ישמשו למעבר הולכי רגל, גני משחקים, גנון ותאורה. שטח ציבורי פתוח כולל שימושים שונים לשרות הציבור כגון :

- א. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב. מתקנים, משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג. מגרשי משחקים.
- ד. פארקים.
- ה. מקלטים.

2.11.5 אזור תעשייה

מסומן בצבע סגול.

שטח זה מיועד להקמת מבני תעשייה ומלאכה זעירה משרדים והנהלה.

2.11.6 הגבלות שימושים בשטח חקלאי

1. לא תותר כל בנייה למגורים בשטח חקלאי.
2. רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת מבנים חקלאיים לפי הנחיות תכנית ג/ 6540 ולפי שיקול דעתה.
3. כל פעילות של ריסוס או טיפול בשטח יהיו בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

2.11.7 בית קברות

ישמש לקבורה בכפוף לתכנית מפורטת שתוגש בהתאם לתמ"א 19.

2.11.8 שטח לתכנון בעתיד

לא ניתן לפתח שטחים המוגדרים בתוכנית זו כשטחים לפיתוח בעתיד ללא הגשת תכנית מפורטת, שתלווה בתסקיר השפעה על הסביבה, כדין.

2.11.9 מתקנים הנדסיים

תכליות בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת החלה על השטח.

2.11.10 דרך, דרך משולבת, שביל להולכי רגל

ישמשו לדרכים לרכב, לשבילי הולכי רגל, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחניה לרכב, לרחבות בתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעברי קווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה. לא תותר גישה ברכב בשבילים להולכי רגל למעט רכב חירום.

2.11.11 שטח ספורט

ישמש למגרש כדורגל (אימונים), אולם ספורט וחדר כושר, מתקני ספורט ומגרשי ספורט פתוחים, מלתחות, יציעים פתוחים ומקורים.

2.11.12 שטח פרטי פתוח

ישמש למשטחי גינון ונטיעות, למתקני משחק ומתקני נופש. למעבר הולכי רגל.

3.1 דרכים ונטיעות

1. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית שתהיה אחראית לאחזקתן.
2. לא יבנה בניין בחלקה כל שהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים המסומנים בתכנית. כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
3. דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב של 4 מ' לפחות.
4. מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט, רוחב הדרכים לפי הרוזטה, ומדידת רוחב הדרך תהיה מציר הדרך.
5. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
6. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הרשות המוסמכת.
7. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא. למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן, תחנות צל המתנה לאוטובוס.
8. נטיעת עצים ושמירתם:
 - א. הועדה המקומית או הרשות רשאים במקרים של בטיחות, נוף ושמירת טבע לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
 - ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנסיעה ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
 - ג. 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 אדמותם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומושכות לאורך גבולותיו ובמצבים מתאימים אחרים.

3.2 שילוט

- השילוט יאושר ע"י הועדה המקומית ויהיה במסגרת מתן היתרי בנייה ויהיה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.

3.2 ניקוז, תיעול ואספקת מים

3.2.1 ניקוז ותיעול

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכניות באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. פתרון לנושא הניקוז באזור התעשייה החדש יינתן במסגרת פיתוח השטח, הניקוז ייעשה לכיוון הוואדי.
- ג. כל תכניות הניקוז יעברו אשור רשות הניקוז.

3.2.2 ביוב

- א. כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה או הרשות המקומית. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- ב. לפי דרישות הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית למערכת הביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ג. כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית יתחבר למערכת הביוב המרכזית בהתאם לתכנית.

3.2.3 אספקת מים

- א. אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות ובכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בדבר.

3.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. יינתן היתר בניה למבנה 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 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 ספציפי לגבי מרחק המינימאלי מותר.

- ב. אין לבנות מבנים 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.
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.4 מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם להוראות הג"א.

3.5 הרחקת אשפה

- א. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.
 ב. באזורי תעשייה ומסחר איסוף האשפה יהיה מחולק לפי חומרים ביולוגים, כימים וכו'. איסוף זה יהיה בפיקוח המועצה המקומית ומשרד הבריאות.
 ג. תאותר מזבלה אזורית במסגרת תכנון אזורי לטיפול בפסולת הנוצרת בשטח תכנית זו לאחר אישורה של הועדה המתוזזת, משרד הבריאות ושמירת הטבע.

3.6 היטל השבחה

יגבה לפי החוק.

3.7 טלפון ותקשורת

רשת הטלפון והתקשורת תהיה תת-קרקעית ועל פי הנחיות משרד התקשורת והועדה המקומית לתכנון ובניה.

3.8 עבודות פיתוח

- א. בקשת היתר בנייה חייבת לכלול תכנית בינוי ופיתוח בק. מ. 1:250 למגרש.
 ב. תכנית בינוי ופיתוח כאמור לעיל תכלול העמדת בניינים, צורתם וגובהם, פריסת חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, גובהם ומרחקם של הבניינים השכנים, קביעת ספסלי כניסה ראשיים, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה וכו'.
 ג. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו על פי תכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבנייה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

- ד. לבקשת היתר בנייה תצורף תכנית פיתוח סופית של המגרש בק. מ. 1:100 או 1:250 במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחובות מרוצפות ומדורגות ופתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלוויזיה, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, שעון מים, כמו כן יינתן פירוט על חומרי הגמר וצבעם.
- ה. התכניות יוכנו בהתאם לפרטים המנחים ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- ו. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור במידה המרבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרשים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך.
- ז. אסור לפגוע בשטחי חורש טבעי ובשטחי ייעור הנמצאים מחוץ לתחום הכבישים, הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומר מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר דרכי שרות, אחסנת ציוד וכלים, שריפה ועוד.
- ח. השיקום הנופי בכבישים יבוצע במקביל לביצוע הכבישים ובהתקדמות הבנייה במגרשים הגובלים.

3.9 גבולות המגרשים

3.9.1 הגבולות בין כביש לבין מגרש נמוך מן הכביש (קו מגרש קדמי).

- א. גובה הקיר הבנויה מתחת לכביש (דרך משולבת, מדרכה או כל שטח ציבורי מרוצף או מגונן) יהיה מינימום 20 ס"מ ומקסימום 300 ס"מ, אך גובה הקיר הבנויה מעל לכביש כולל גדר קלה ולא אטומה יהיה מינימום 60 ס"מ ומקסימום 130 ס"מ. במידה ויהיה צורך במעקה בטיחות יותקן מעל קיר בגובה 60 ס"מ וגובהו הכולל יהיה בהתאם לנדרש עפ"י החוק ותקן הבטיחות.
- ב. במידה וקיר תומך עם מעקה נבנה ע"י מבצעי הכביש ובעל המגרש מעוניין להעמיק את הקרקע מהגובה הקיים בשטח, עליו לעשות זאת על חשבונו הפרטי ומבלי לפגוע בקיר הקיימת.
- ג. קירות תומכים יבנו מאבן מקומית או מבטון ויכוסו בטיח לבן.

3.9.2 גבולות בין כביש לבין מגרש גבוה מן הכביש (קו מגרש קדמי)

- א. בצמוד לכביש יבוצעו קיר תומך בגובה מינימאלי של 60 ס"מ. גובה הקיר התומך לא יעלה על 300 ס"מ מעל פני הכביש. גובה הקיר כולל גדר קלה ולא אטומה לא יעלה על 430 ס"מ.
- ב. הפרשי גובה של יותר מ-200 ס"מ בין המגרש הפרטי לבין הכביש יפתרו או ע"י בניית קירות מדורגים ועיצוב הטופוגרפיה בתחום המגרש, בצמוד לכביש יהיה קיר תומך בגובה מינימאלי של 60 ס"מ ומקסימאלי של 200 ס"מ, או על ידי חפירת המגרש בקו הבניין הקדמי בצורה שבה יישאר המגרש בגובה של מטר אחד מעל פני הכביש.

ג. המרחק האופקי המינימאלי בין קירות תומך מדורגים או בין קירות תומך למסלעה יהיה 100 ס"מ נטו.

3.9.3 גבולות בין מגרשים שכנים הפונים לאותו כיוון (קו מגרש צדדי)

- א. בין המגרשים יבנה קיר תומך לגישור על הפרשים גבהים. הקיר התומך יהיה בגובה מקסימלי של 200 ס"מ.
במידה והפרש הגבהים קטן מ- 150 ס"מ ניתן לפתור הגבהים באמצעות עיצוב פני הקרקע.
- ב. הוצאות העבודה יקבעו ויחלקו בין בעלי המגרשים.

3.10 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנה קיר תומך או גדר להבטחת האמור לעיל.
- ג. על בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתוך המגרש.
- ד. במקרה ויהיה צורך לשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, יקבע מקום לשפיכת העפר בהסכם עם הרשות המקומית ובבצוע בעל המגרש.
- ה. בגבול מגרש עם שטח טבעי לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות העפר יבוצעו בזהירות מרבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

3.11 שמירה ופיקוח על מבנים בעלי אינטרס מיוחד

- א. בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש שיקום ושמירת כל בניין או שטח בעל אינטרס היסטורי, ארכיטקטוני, טבעי וכו'. השיקום והשימור יעשה על ידי הרשות המקומית ועל חשבונה.
- ב. מניעת כל עבודה בבניין מסוג זה בלי היתר מהועדה המקומית ומשאר המשרדים הממשלתיים המעוניינים בבניין או בשטח.

3.12 פיקוח על תכנית עיצוב

- כל בעל היתר להקמת בניין חייב להשלים את בנייתו לפי היתר בנייה בתוקף ולפי ההנחיות הבאות:
- א. כל תוספת לבניין טעונה הגשת בקשה להיתר בנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
- ב. תוספת הבנייה תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין ותוך התאמה ושמירת קווי הבניין המאושרים.
- ג. כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר.

ד. בבקשת היתר בנייה יצורפו תכניות וחזיתות בק. מ. 1:100 חתומות ע"י מהנדס בניין או אדריכל בנוסף לתכנית המראה גבולות המגרש חתומה על ידי מודד מוסמך ובנוסף יצורף טופס בקשת היתר בנייה.

ה. בבקשה להיתר בנייה יסומנו נקודות אספקת מים, עמודי חשמל וטלפון, רשת ביוב עירונית וקיר תומך.

3.13 גגות

3.13.1 גגות המבנים יהיו שטוחים ואו משופעים.

א. זווית שיפוע מקסימלית לא תעלה על 30 מעלות.

3.13.2 גגות שטוחים

א. תותר בניית חדר מדרגות לגג שטוח בתנאי שגובה מבנה המדרגות מעל מפלס גג הקומה האחרונה לא יעלה על 2.5 מ'. ושטחו לא יעלה על 13 מ"ר ברוטו. בניין המדרגות לא יחושב מגובה הבניין.

ב. במרפסת גג תותר הקמת מעקה בגובה של 120 ס"מ אשר לא יחושב בגובה הבניין.

3.14 היתרי בנייה

תכנית זו תהווה בסיס להוצאת היתרי בנייה על ידי הועדה המקומית על הנחיות תכנית זו, והוראות חוק תכנון ובניה.

3.15 מגרשי הקרקע של מנהל מקרקעי ישראל המיועדים למגורים

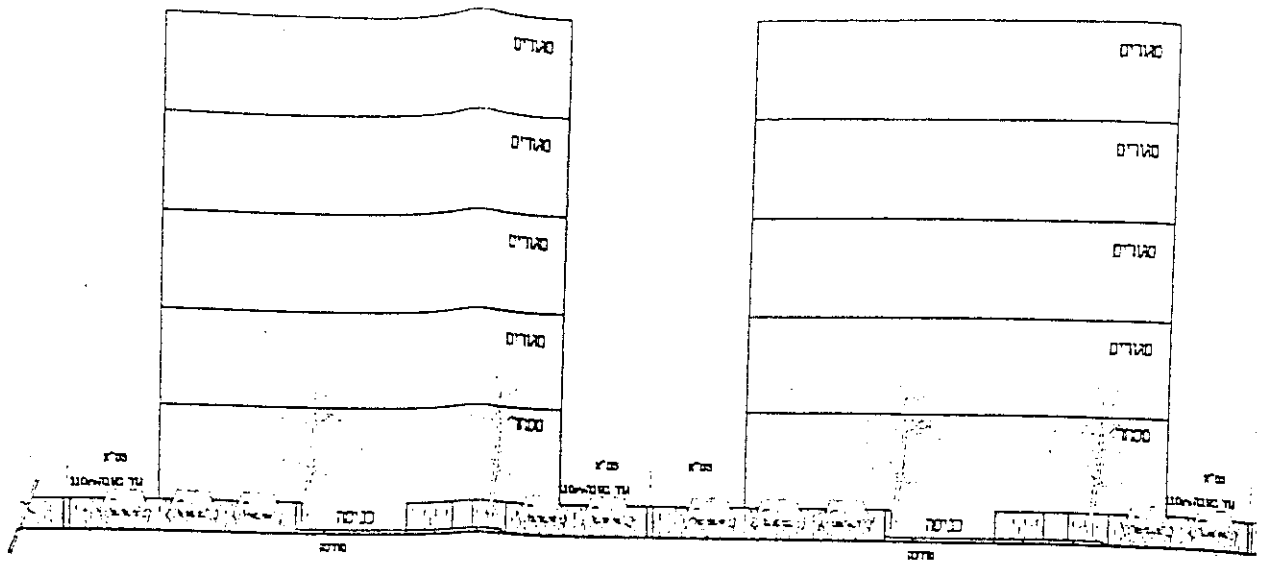
מגרשי קרקע המדינה המיועדים למגורים, מנהל מקרקעי ישראל יכין תכנית פיתוח למגרשים אלה על פי הנחיות תכנית זו וישווק אותם ליזמים מקומיים עפ"י הכללים והנהליים המקובלים. הועדה המקומית בסמכותה להוציא היתרי בניה במגרשים אלה על פי תכנית זו.

3.16 עתיקות

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

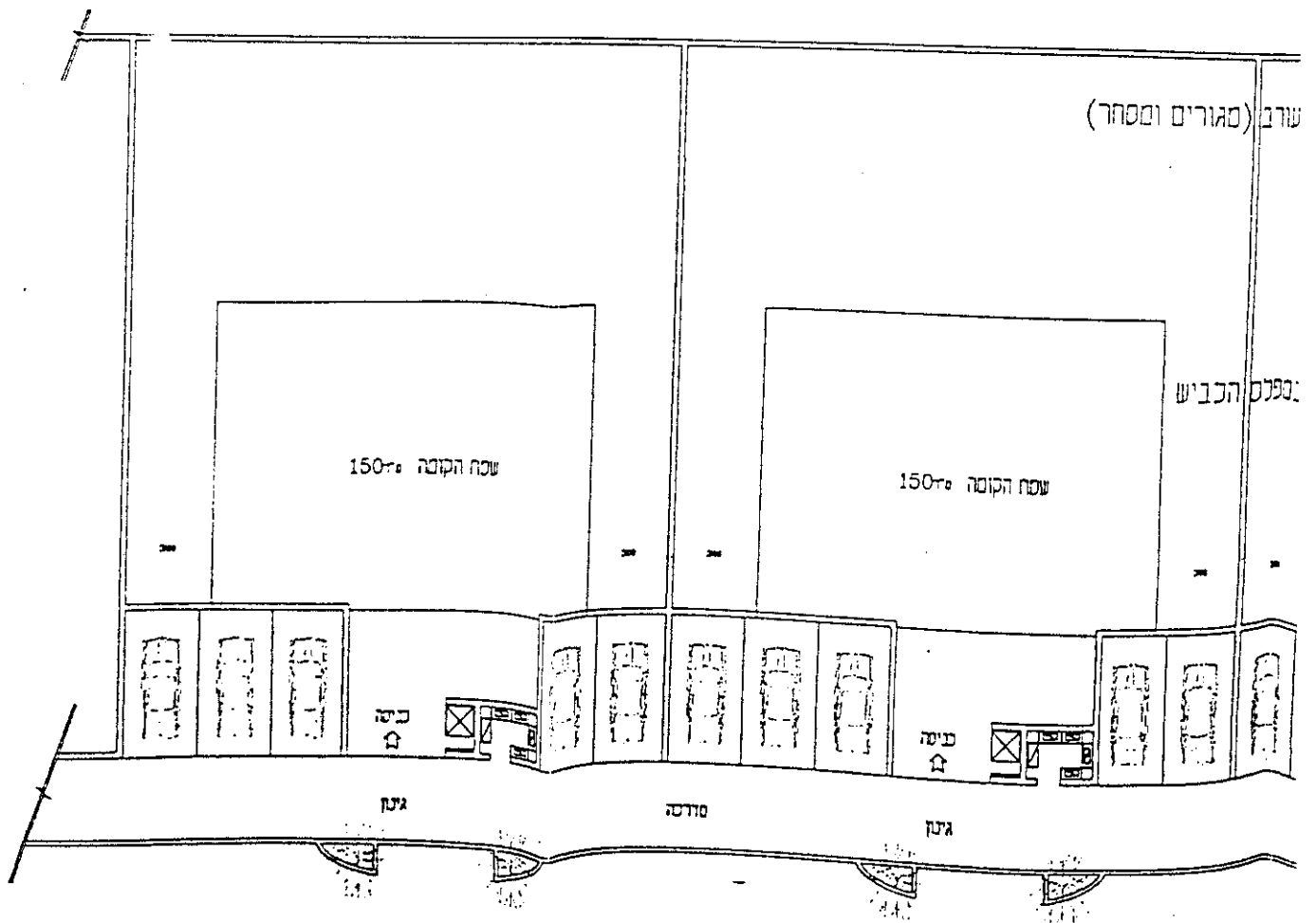
עורכי התכנית	חתימה	תאריך
יוזם התכנית	חתימה	תאריך
הועדה המקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל	חתימה	תאריך
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון	חתימה	תאריך

(מגורים ומסחר)



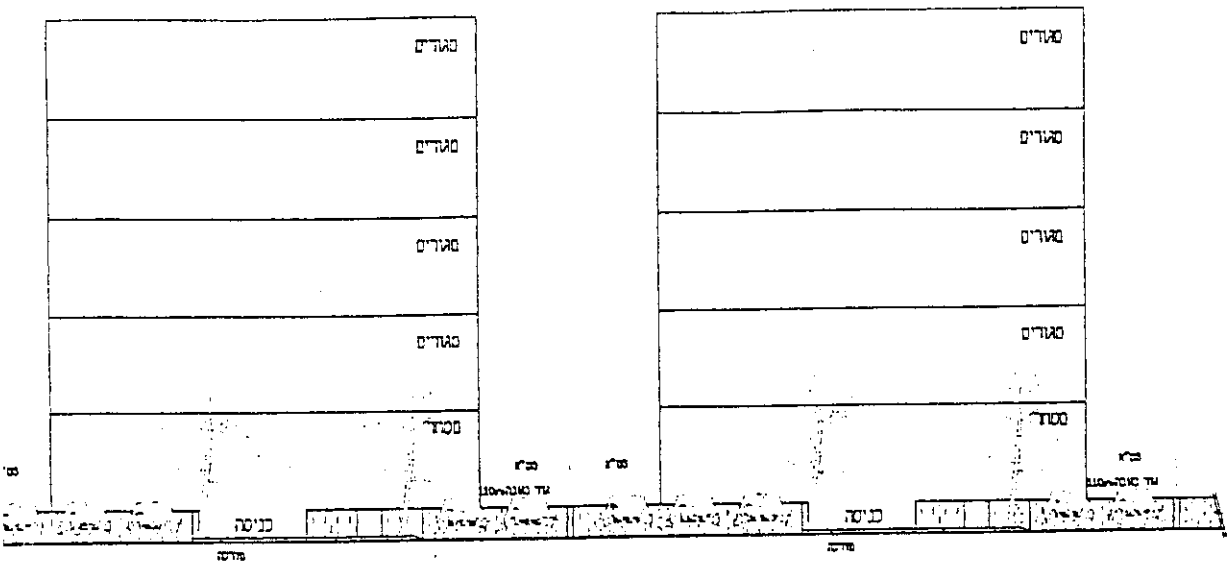
ייתכנו שינויים
1:200 כ"ס 1:200

שדרה המרכזית
(מגורים ומסחר)



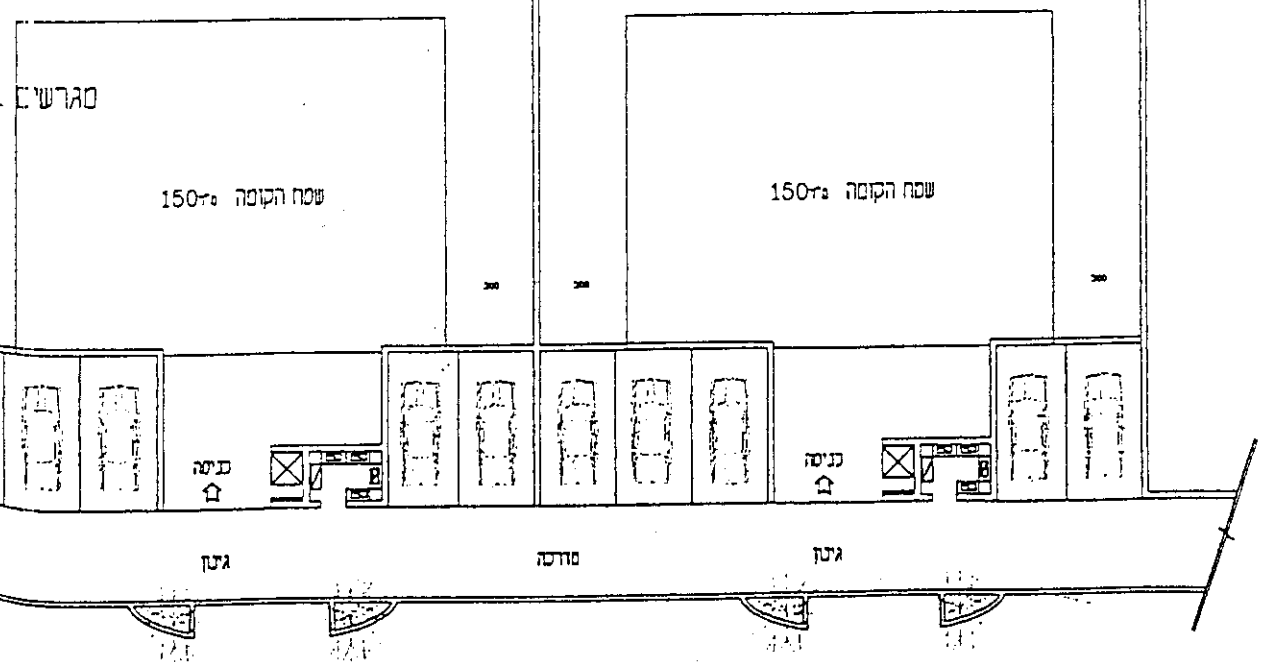
ייתכנו שינויים
1:200 כ"ס 1:200

אזור מנ



חדר מנו
הסובל

אזור



תכנית אופיי

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' מנגיט למגורש	צפיפות נטו מס' יח"ד למגורש	גובה בנין מקסימלי		מקסימלי						אחוזי בנייה ושטח בנייה		קווי בנייה מטר			גודל מגורש מניימלי במ"ר	שם האזור שישמש עיקריים
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מרחק מפלס בנייה	מרחק מפלס בנייה	קדמי	אחורי	צדדי				
1	5	17	5	150%	36%	30%	120%	30%	120%	לפי תשריט אר 3	3	3	500	מגורים א'	שטח לבניין ציבורי	
לפי תכנית בנין שרתאמר ע"י ועדה מקומית	---	14	3	120%	40%	20%	100%	20%	100%		4	4	500			
1	5	17	5	150%	36%	30%	120%	30%	120%	3 אר לפי תשריט	3	3	500	מגורים ב' (מסחר)	אזור תעשייה	
	--	14	3 + 3 מרחק חניה	150%	50%	30%	120%	30%	120%	4	3	3	1000			
1	-	3	1	35	35	-	35	-	35	3	3	3	500	ש.צ.פ.	ספורט	
1	-	7	2	600	300	-	600	-	600	4	4	4	500			
לפי תכנית מפורטת מאושרת החלה על השטח																
במרחק לתכנית מפורטת שתוגש כפוף לתנאי 19																
לפי תכנית מס' 6540/1																
מחוקקים																
מועצת																
בית קהילות																
אזור הקלאן																

לפי שיקול דעתו.

אזור חקלאי	לפי תכנית מ"ס 654/04
------------	----------------------

ועדה מקומית רשאית לתקצב אחוזי בניה לשטחי שירות, מקומות עלייתו, לקומות ממתח לפי שיקול דעתה.

ועדה מקומית רשאית לתקצב בלד ששטחו הכולל לא יעלה על המותר.

במגורים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה בלבד ששטחו הכולל לא יעלה על המותר.

* באזורי מגורים אי, שאושרו בתכנית מתאר מ/5071 השימושם הוכרזו תכנית 14
** המסחר עד קומה אחת בקומות קרקע

[illegible]

משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון