

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המזרחי"

תכנית מתאר מס' ג/11752 כפר סולם
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/3110, מאושרת.
ולתכנית ג/8071 המופקדת
ולתכניות-ג/754, ג/7203, ג/975, ג/1416, ג/2687.
התכנית מתייחסת לתכניות ג/3471 ו- ג/6257

קני"מ: 1:1,250

המקום: כפר סולם

בעלי הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
יוזם התכנית:	וועדה מקומית לתכנון ולבניה- גליל מזרחי.
שטח התכנית:	ת.ד. 515, כפר תבור 15241. טל: 04-6772333
מס' יחידות דיור קיים:	435.12 דונם.
מס' יחידות דיור מוצע:	1830 יח"ד.
עורכי התכנית:	1896 יח"ד.
	אדריכל ברוך שמיר- טל: 04-9896017
	ק. משמר העמק, 19236
	אדריכל ראגיב זועבי- טל: 04-6081599
	ת.ד. 9228 נצרת.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 11752/ג
...ועדה המקומית לתכנון ולבניה
...לשם...
...לאשר את התכנית.
...
...
מנהלת האגף לתוכניות תיאר
מקומיות ומפורטות

תאריך עריכת התכנית: דצמבר 1999
עדכונים: 1. יולי 2000
2. 13/01/02

חודעה על אישור תכנית מס. 11759/ג
מדינת ישראל
מס. 5127
מס. 8.5.03

1. כללי

שם וחלות:

1.1

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר כפר סולם ותחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרואי לחלן "התשריט".

מסמכי התכנית:

1.2

א. תקנון הכולל 11 עמודים.

ב. תשריט צבוע בקנה מידה 1:1,250 מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

יחס לתכניות אחרות:

1.3

תכנית זו מסי' ג/11752 משנה את כל התכניות החלות בשטח.

1.3.1 תכנית מתאר מסי' ג/3110 המאושרת.

1.3.2 תכניות מסי' – ג/754, ג/7203, ג/975, ג/1416, ג/2687.

1.3.3 תכנית זו מבטלת את התכנית המופקדת ג/8071.

1.3.4 התכנית מתייחסת לתכנית ג/3471 ו- ג/6257.

מטרת התכנית:

1.4

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

ב. שינויים במערכת הדרך המאושרת.

ג. שינויים בתקנות הבנייה של התכנית.

ד. עדכון תכנית המתאר ע"י הכללת כל התכניות המפורטות המאושרות בתכנית.

1.5 רשימת גושים וחלקות לפי התשריט:

גושים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
גוש 17118		5-1
גוש 17115	83-43, 85, 95-88, 102-99, 29-1, 34-32, 40-36	42, 41
גוש 17116		7, 5, 4, 3, 1
גוש 16805		1
גוש 17114	17-1, 19, 36-21	18, 20
גוש 17122	54-1	
גוש 17123	31-19, 17-1	

שטח התכנית:

1.6

שטח תכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף, הוא 435.12 דונם.

2. מירוש המונחים:

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו, אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה:

אזור:

2.1

פירשו - שטח קרקע מסומן בתשריט בצבע או בקווקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים, כל סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור, והוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

שטח מגרש:

2.2

שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מוחד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבניין באותו מגרש.

2.3 שטח בניין:
שטח החיטל על פני הקרקע של כל מבנה לרבות גגון, מרפסת, גוזזטרה ומדרגות חוץ שגובה המפלס שלהן עולה על 1.40 מ' מעל פני הקרקע או דרך הגובלת עם הבניין.

2.4 שטח בניין בקומה:
שטח החיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

2.5 אחוז בנייה בקומה:
היחס בין סכום שטחי הבניין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבניין, מבוטא באחוזים.

2.6 מרווח:
המרחק בין קו הבניין לקו הרחוב עמו הוא גובל, ואו המרחק בין קו הבניין לבין גבול המגרש.

2.7 מונחים אחרים:
בניין - קומת עמודים מפולשת - בעל - מרתף - דרך - דירה - מבנה משק - מבנה עזר - ועדה מחוזית - ועדה מקומית - תכנית - מתנדס - מדרכה - קו בניין - קו רחוב - תכנית מתאר - קומה - תכנית מפורטת - קומת מסד - תכנית פרצלציה -
כפי שהם מוגדרים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבנייה תש"ל - 1970.

3. א. סימונים בתשריט

<u>מירוש השימוש</u>	<u>סימון בתשריט</u>
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול גוש ומספרו	קו מרוסק עם משולשים קטנים
גבול חלקה	קו ירוק מרוסק
דרכים קיימות או רשומות	חום בהיר
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול (ררוטה)
דרכים מוצעות או הרחבת דרכים	אדום
קו בניין בחזית המגרש	ספרה בצדי העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
דרך לביטול	קווקו אלכסוני באדום
דרך לחולכי רגל מוצעת	פסים דקים ירוק ואדום לסרוגין
שטח למתקנים הנדסיים	פסים אפור ואדום לסרוגין
אזור מגורים א'	צהוב
אזור מגורים ב'	תכלת
שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה
שטח מגורים משולב במסחר בחזית	פסים צהוב ואפור לסרוגין
שטח חקלאי	פסים בירוק על רקע לבן
שטח ציבורי פתוח	ירוק
בית עלמין	רשת ריבועית בירוק על רקע צהוב
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם בירוק כהה
דרך משולבת מוצעת	פסים ירוק ואדום לסרוגין
דרך משולבת קיימת	פסים ירוק וחום לסרוגין
שטח ספורט	ירוק מותחם בחום

ג. טבלת שטחים למי ייעודם:

מצב מתנע		מצב קיים		יעוד
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	
62.81%	276.91	65.28%	284.38	מגורים א'
4.51%	19.61	5.15%	21.64	מגורים ב'
4.35%	19.17	3.45%	15.09	שטח למבני ציבור
4.55%	20.08	0.44%	1.83	מגורים משולב במסחר
0.41%	1.83	0.34%	1.42	שטח ציבורי פתוח
1.53%	6.76	1.36%	5.70	שטח ספורט
1.76%	7.76	1.52%	6.41	בית עלמין
12.87%	51.75	4.92%	20.70	דרך קיימת מאושרת
3.94%	17.38	11.72%	51.74	דרך מוצעת
0.62%	2.72	2.06%	9.21	דרך הולכי רגל קיימת
0.37%	1.62			דרך הולכי רגל מוצעת
1.10%	4.86			דרך משולבת מוצעת
1.12%	4.93			דרך משולבת קיימת
0.10%	0.42			שטח למתקנים הנדסיים
		3.30%	14.72	שטח חקלאי
		0.54%	2.28	מרכז תחבורה
100%	435.12	100%	435.12	סה"כ שטח התכנית

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות

4.1 הוראות כלליות:

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לזו שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

4.2 מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים.

4.3 על אף האמור בסעיף 4.2, יהיה מותר להקים על מגרש מבנה עזר ואו מבנה משק נפרדים, בנוסף למבנה המגורים.

4.4 חנויות, בתי מלאכה, בתי חרושת:

א. לא ייפתחו חנויות או בתי מלאכה או בתי חרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא מקום שנקבע למטרה זו לפי התכנית.

ב. למרות האמור בסעיף 4.4 (א) תהיה הועדה המקומית רשאית לחתיר הקמת חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים גם באזור מגורים בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה.

4.5 שטח מינימלי למגרש בנייה, אחוז בנייה מקסימלי, מרווחים וקווי בנייה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה תבניינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש, יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו.

4.5.1 אם כתוצאה מהרחבת הדרכים לעומת התכנית המאושרת ג/3110, ייפגע גודל מגרש מינימלי עפ"י חלוקה מאושרת ע"י הועדה המקומית ערב אישור תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בניה במגרשים שגודלם פחות מ- 400 מר.

- 4.6 מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים:
מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיה דינם כדין המגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבניין שיחיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.
- 4.7 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים:
שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נתונים להפקעה בהתאם לחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית מלבד אדמות המנוהלות ע"י מנהל מקרקעי ישראל, אשר יוחזרו לרשות המקומית. הפקעות עפ"י חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
- 4.8 שטחי חניה:
א. החניה תיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנות מקומות חניה, התשמ"ג 1983, בתחומי המגרשים.
ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד לחניית רכב באזור כלשהו, אם ניתן לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבניין.
ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.50 מ'.
ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך לחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.
- 4.9 גובה הבניינים:
הועדה המקומית תחיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בניין ציבורי על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום.
- 4.10 איסור פגיעה במבנה בעל ערך ארכיטקטוני:
לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בניין בעל קשתות או קמרונים אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בניין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי הקמרון עצמו או הקשתות.
- 4.11 בנייה על גבי מבנה אבן:
א. לא תותר בניית קומה נוספת מעל בניין אבן, אלא ע"י שימוש באבן.
ב. הועדה המקומית תחיה רשאית להתיר בניית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים, בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבניין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.
- 4.12 גדרות:
הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתן של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבנייה שלהן.
- 4.13 מבנים מסוכנים:
הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בניין רעוע המהווה, לדעתה, מקור לסכנת נפשות לסלק תוך זמן סביר שייקבע לכך, ובאם לא ייענה לפנייתה, תחיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעליו בהוצאות.
- 4.14 הכנת תכניות מפורטות בתחום התכנית:
הועדה המקומית יכולה ליזום ולחכין בעצמה, או באמצעות מתכננים אחרים, תכניות מפורטות לגבי שטחים מסויימים הכלולים בשטח התכנית, כאשר הדבר ייראה לה כדרוש, וכמו כן היא רשאית לחייב את בעלי הקרקעות הכלולות בשטח התכנית המפורטת בכל הוצאות הכנתה של התכנית או בחלק לפי הצורך.

5. רשימת התכליות:

כללי: לא ישמשו כל קרקע או בניין המצויים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שחיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. בכל שטח התכנית תותר בהתאם לתכניות בינוי ובאישור הוועדה המקומית.

5.1 אזורי מגורים:

- א. בתי מגורים
- ב. מועדונים פרטיים או חברתיים
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים וחניה
- ד. משרדים בעלי מקצועות חופשיים
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים לחניית רכב או מכונה חקלאית
- ו. חנויות ומלאכות שתכליתן כדלקמן:
 - ו - 1. חנויות מזון וקיוסקים
 - ו - 2. מספרות ומכוני יופי
 - ו - 3. בתי מרקחת
 - ו - 4. חנויות לספרים, עיתונים, צרכי כתיבה
 - ו - 5. סנדלרים

ז. מבנה משק ומחסנים חקלאיים (לולים, מתבנים וכו')

5.2 אזור מגורים משולב במסחר:

- 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 הוועדה המקומית אינה גורמת מטריד לאזור כגון:
 - ז - 1. חייטות
 - ז - 2. נגרות ללא מיכון
 - ז - 3. מסגרות ללא מיכון
 - ז - 4. מאפיה וכיו"ב

כפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

5.3 אזור לבנייני ציבור:

- א. מקומות לפולחן דתי
- ב. מוסדות חינוך ותרבות
- ג. מגרשי משחקים
- ד. מרפאות, תחנות לאם ולילד ועזרה ראשונה
- ה. תחנות מכבי אש

5.4 שטח ציבורי פתוח:

- א. ככרות, גנים ציבוריים
- ב. מתקני משחק לילדים ובתי שימוש ציבוריים
- ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים ומתקני ספורט.

5.5 שטח למתקן הנדסי:

- א. מתקני אגירת מים.
- ב. מבני עזר הדרושים להפעלת המתקן, כגון: חדרי מכונות, חדרי כלורינציה, חדרי משאבות, חדרי חשמל ומחסנים.
- ג. המקום יגודר עפ"י תקנות הגידור.
- ד. לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטריד סביבתי, זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע או מי תהום. כפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

5.6 בית ספרות :

א. חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות

5.7 שטח ספורט :

א. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, בריכת שחיה, מתקני ספורט ומבני שירותים הקשורים למגרשי הספורט.

ב. שבילי גישה דרך שטחים אלה.

ג. בסמכות המועצה או הוועדה ליזום תכניות מפורטות לפיתוח שטחים אלה.

6 דרכים ותחנות :

6.1 דרך - פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה, לגופו של עניין.

6.2 מקום הדרכים והשבילים 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.

6.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הוועדה המקומית.

6.4 א. אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת קרקעיים אלא באישור הוועדה המקומית.

ב. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא באישור המנהל לענייני חשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.5 אין לחקים בתוואי הדרכים וליידן כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילה ותיקון הדרך וכמו כן תחנות המתנה לאוטובוסים, ריהוט רחוב, תאי טלפונים ולוחות מודעות, וזאת באישור הוועדה המקומית.

6.6 הוועדה 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 לשם סלילתן. כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונם של קווי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששימשו קודם לכן דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סעי' 188-197.

6.7 א. הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך לחקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטייתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבנייה וקו הדרך שיש בו משום הפרעה למבט.

ב. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את תאגד או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל, רשאית הוועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

6.8 הטיית קווי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התווייתן, ו/או סלילתן עפ"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם ההתווייה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

6.9 נטיעת עצים ושמירתם :

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

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הוועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו, ולהכנס לנכסיו של הבעל ע"י צו עובדיה וסוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג. הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט צעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים; צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לתמוך ולכסות

שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואיתורו של כל מטע חדש.

ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם ניטעו עצים בהתאם לפסקה א' ובי' בסעיף זה יהיו אחראים לשמירתם של עצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט כל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם 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, תוך התקופה שנקבעה בצו, תחיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים 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 הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול.

ב. ניקוז של קרקע שעתידים לנצל אותו לפעולות בנייה, יטפלו בו עד התחלת הבנייה כפי שתאשר הועדה המקומית, תחיה הועדה המקומית סבירה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בחינת בנייה על הקרקע הזו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

7.2 ביוב:

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

ב. כל בניין שייבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינקז בהתאם לתכנית.

ג. לא תורשה הקמת בניין בכל שטחי התכנית ללא בית שימוש בשטיפת מימי רשת מים.

ד. באזורי מגורים חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבניינים ולציידם בברזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך.

ה. לא ביצעו הבעלים אחרי הודעה כנ"ל, רשאית הועדה המקומית ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל.

ו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה ומחנכס הועדה המקומית.

7.3 אספקת מים:

א. אסור לחניה או לבנות רשת צינורות להספקת 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 ובקטריולוגית, וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.

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

ג. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומחנכס הועדה המקומית.

7.4 אמצעים תברואתיים:

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

8. תכלית צרכי אספקת חשמל

כל יוזם תכנית מפורטת המשנה תכנית זו יסמן בה כל מתקני וקוי החשמל הקיימים והמתוכננים שאושרו כדין, וכן יודא את צרכי אספקת החשמל לאותה תכנית וימד בה מקומות למתקנים ומעברים לקווים כפי שיוגדרו ע"י חברת החשמל.

8.1 איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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	2 מ'
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מ'

8.2 כבלי חשמל תת קרקעיים:

אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

8.3 חקמת מתקני דלק:

לא יינתן היתר להקמת תחנות דלק או מתקני דלק או מחסן דלק או מחסן לחומרי נפץ או לחומרים דליקים מסוכנים אלא במרחק העולה על האמור למעלה ובמרחק הדרוש מכל מתקן חשמל אחר, הכל כפי שייקבע לאחר התייעצות עם משרד העבודה.

9 אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש אשר יסומן בתכנית ההגשה.

9.1 תוספות בניה: יותרו תוספות לבניינים קיימים בהתאם לקו בניין קיים ובלבד שהבקשה לא חודרת לשטח ציבורי.

10 נוהלי אישור היתרי בניה:

יש לצרף לבקשה להיתר בניה, תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרישום בטאבו), תכנית העשויה ע"י מודד מוסמך ותתנומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה. בתכנית יסומנו כל המבנים והעצים הקיימים עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ושעליה יוסכם. בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים, שבילים להולכי רגל, גדרות ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו, בחתימת מהנדס הועדה, נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני יום הגשת הבקשה לוועדה המקומית. כל זה לפי תקנות התכנון והבניה 1970.

11 חקיקה ורישום:

מקרקעין המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיפים 188, 189, 190 בפרק ח', ויירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים. עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1966.

12 עתיקות:

אתר עתיקות כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.

לפי הגדרת השטח הבנוי במפת הגוש, לא ינתן היתר להריסה או בנייה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לא לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובתאם לתנאיה: הריסה, בנייה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כרייה, שינוי, תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות תשל"ח.

13 היטל השבחה:

היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.

**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי הקנות החמון והגבירה
(תקנות שטחים ותאוצי בנייה בתכנית ובתחומים השני"ב 1992)**

מס' יחידות יחידות סחיי"כ לדגם		צפיפות/מס' יחידות למגורש מניימלי		גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה/ שטח בנייה מקסימלי										קווי בנין			גודל מגורש מניימלי (במ"ש)		שם תחום (שינושים) עיקריים		
						סחיי"כ		לניסוי חקרקע (תכסיות)		שטחי שירות		שטחים עיקריים		מתחת לפלס הבנייה		מעל מפלס הבנייה**		קדמני	אחורי	צדדי			
6		4	גובה 30מ' בגג שטוח 15.5 מ' בגג רעפים	4	מס' קומות	138%	50%	30%	108%	-	138%	33מ'	33מ'	33מ'	200 מר' או כפי שקיים	מגורים ב'							
-		3		3		180%	60%	30%	150%	-	180%	33מ'	33מ'	33מ'	400 מר'	איזור משולב מסחר/ מגורים							
6		3		3		180%	60%	30%	150%	-	180%	33מ'	33מ'	33מ'	1000 מר' או כפי שקיים	איזור מבנה ציבורי							
-		-		2		100%	50%	10%	40%	-	100%	33מ'	33מ'	33מ'									

**** קו בנין קידמני כפי שמופיע בטבלה אלא אם מופיע אחרת בתשריט.
*** קו בנין קדמני 3 מ' אבל לא מחות מ-4 מ' מעל חדוד.
תערת:**

1. באזור מגורים קו בנין צדדי 33מ', כפי שמופיע בטבלה או אפי בהסכמת השכן או כאשר קיים מבנה שכן על הגבול בתנאי שלא יחזיק פתחים בקיר המשותף.
2. באזור מגורים או כאשר קו בנין צדדי אפי כפי אחר, חייב להיות לפחות 33מ' בעוד השני.
3. מרחוק בין שני מבנים במגורש מעל 600 מר' יחזיק 44מ' לפחות.
4. באזור מגורים ב' כאשר קו הבנין הצדדי יחזיק אפי כפי אחר, חייב להיות 33מ' לפחות בעוד השני.

התיבות

.....: יחס התכנית

.....: בעל הסקסע

.....: עורך התכנית
ברוך שמיר
36514 רשיון
896017 העמק סל
25/04/02

.....: המועצה האזורית

.....: הוועדה המקומית

.....: הוועדה המחוזית

.....: תאריך
25/04/02