

8

2-3057

1

הודעה על אישור תכנית מס' 10367
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4987
 מיום 27.9.99 מ 4660

מחוז הצפון

הודעה על הפקדת תכנית מס' 10367
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4987
 מיום 3.9.99 מ 5184 א 10

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 10367
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 20.9.99 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - "גליל מזרחי"

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת תכנית מס' 10367
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 6.5.98 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת מס' ג/10367

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/5710

ולתכנית מתאר ג/1387

מתחם אגף הרווחה - כפר קמא.

תאריך: יולי 1998

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "גליל מזרחי"

תכנית מפורטת מס. ג/10367

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/5710 ולתכנית מתאר ג/1387

מתחם אגף הרווחה - כפר קמא.

1. מקום התכנית:

מחוז: הצפון

נפה: כנרת

ישוב: כפר קמא.

מקום: כפר קמא - שטח בנוי.

2. מסמכי התכנית:

א. 9 דפי הוראות לתכנית (תקנון)

ב. תשריט בקני"מ 1:500 במצב קיים ובמצב מוצע.

3. שטח התכנית:

4.861 דונם.

4. ציונים בתשריט

הסימון

קו כחול עבה

קו כחול מקוטע

שטח צבוע כחול בהיר

שטח צבוע חום בהיר

שטח מקוקו קווים אדומים באלכסון

שטח צבוע לסרוגין אדום בהיר, ירוק בהיר באלכסון

שטח צבוע חום בהיר תחום בחום כהה

קו אדום מקוטע

קו שחור ומשולשים שחורים קטנים משני צידיו

פרוש בסימון

גבול שטח התכנון

גבול תכנית מאושרת

אזור מגורים ב'

דרך קיימת או מאושרת

דרך לבטול

דרך משולבת

שטח לבניני ציבור

קו בנין

גבול גוש

5. יוזם התכנית : המועצה המקומית כפר קמא.
6. בעל הקרקע : בעלים שונים.
7. עורך התכנית : שמעון טוכלר, ארכיטקט בונה ערים ת.ד. 383 הרצליה ב' טל': 09-9500776, פקס: 09-9583878.
8. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לפתוח מבני ציבור בשכונת מגורים תוך שינוי ביעודי השטחים.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/5710 ולתכנית מתאר ג/1387. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
10. אזורים תכליות ושימושים
א. שטח לביניני ציבור
 בשטח לביניני ציבור יותרו התכליות הבאות :
 - משרדי הרשות המקומית לרבות משרדי אגף הרווחה.
 - מוסדות חינוך ותרבות לרבות מועדונית לגיל הרך.
 - מרפאות, תחנות לאם ולילד ותחנות לעזרה ראשונה.
ב. אזור מגורים ב'
 באזור מגורים ב' יותרו התכליות הבאות :
 - בתי מגורים
 - מועדונים פרטיים וחברתיים
 - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
 - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
 - מוסכים פרטיים, ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
 - חנויות ומלאכות שתכליתן היא אחת התכליות המפורטות להלן :
 1. חנויות מזון וקיוסקים.
 2. מספרות ומכוני יופי.
 3. בתי מרקחת.

4. חנויות למכירת ספרים עתונים צרכי כתיבה.

5. חייטים וסנדלרים.

- מבני משק.

ג. דרך מושלבת

בדרך משולבת יותרו התכליות הבאות:

- מעבר לרכב והולכי רגל.

- רחבות חניה למשתמשים.

- הצבת מתקני רחוב לרווחת התושבים.

- הצבת מתקני אשפה שכונתיים.

- רחבות גינון ונוי.

11. תשתית ומתוח

א. כללי

תכנית הבינוי המצורפת לתשריט הינה מנחה בלבד.

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

לכלל המתחם.

חובה על המבקש היתר בניה להגיש תכנית פיתוח עבור המגרש המיועד לבניה כחלק

מהבקשה להיתר בניה ובכפוף לסעיף זה.

ב. כיבוי אש

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות

רצון הועדה המקומית.

ג. דרכים תנועה וחניה

מערכת הדרכים סביב מבנה אגף הרווחה מבוססת ביסודה על מעגל תנועה כאשר כל

פניותיה ימניות והתנועה הינה חד סיטרית.

בהיות הדרכים צרות וקווי הבנין לאורך הדרכים הם "0" למעט באזור אגף הרווחה, נשמר

צביונם המקומי תוך הפיכתם לדרכים משולבות של תנועת כלי רכב והולכי רגל ללא

מדרכות.

מערכת התנועה החד סיטרית תשמר ע"י תכנון גאומטרי נאות אשר תחייב את המשתמשים

ברכב לנהוג על פי הסדרי התנועה, שיקבעו בתכנית בינוי ופתוח אשר תאושר ע"י הועדה

המקומית לתכנון ולבניה, כמצוין בסעיף א' דלעיל, ותכלול נספח תנועה וחניה.

ד. מים

מקור מי השתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האזורית בהתאם לדרישות נציג שר

הבריאות ובהנחית הרשות המקומית. ובאשור הועדה המקומית.

ה. ביוב

חיבור לרשת הביוב של האזור בהתאם לדרישת נציג שר הבריאות והנחיות הרשות המקומית. ובאשור הועדה המקומית.

ו. ניקוז

ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים בדבר ובאשור הועדה המקומית.

ז. חשמל

יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת המתח הגבוה תהיה בקוים עיליים, רשת המתח הנמוך וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקוויים תת קרקעיים ויהיו כפופים לתקנות חברת החשמל.

1) לא ינתן היתר בניה למבנה או 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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנייים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק עד 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור וחוראות מחברת החשמל.

ח. טלויזיה, טלויזיה בכבלים

תעשה הכנה לרשת טלויזיה וכבלים במערכות תת קרקעיות.

ט. קווי טלפון ותקשרות

ייעשו במערכות תת קרקעיות.

12. תקנות כלליות וחוראות בנושא חזות השכונה ואיכות הסביבהא. תכנון ופיתוח המגרש

לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פתוח סופי של המגרש בק.מ. 1:100 בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, משטחי חוץ, חניה (במידה וקיימת), שבילים פתרונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. ו מפרט גדרות.

- ב. חישוב שטחי מבנה המותרים לבניה
 תותר בניה בשטח מקסימלי ע"פ טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 19.
- ג. חומרי גמר
 חומרי ציפוי הגמר של המבנים יהיו מטיח אקרילי בגוונים שיסומנו בבקשה להיתר הבניה.
 יותר שילוב אבן לקט מקומית.
- ד. גדרות
 גובה גדרות ר לא יעלה על 1.7 מ' כאשר תותר בניית 1.0 מ' גובה מבניה קשיחה, ועוד 70 ס"מ מגדר רשת, גדר חיה או כל חומר קל. הבניה הקשיחה תעשה ע"י אבן לקט מקומית משני הכוונים עם בטון דבש במידה והגדר מצטרפת לקיר תומך או מיסלעה לא יעלה גבהה מעל פני הקרקע הגבוהים על 1.0 מ'.
- ה. צנרת
 צנרת מים ניקוז ביוב טלפון חשמל, טלויזיה וגז לא יעברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- ו. אנטנות רדיו וטלויזיה, דוודים קולט שמש וארובות.
 בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש והדוודים יסומנו וישולבו בתכנית הגגות ויוסותרו לשביעות רצון הוועדה.
- ז. אשפה
 אופן סילוק האשפה יעשה תיאום עם הועדה המקומית.
- ח. מקלטים מרחבים מוגנים
 המיקלטים ו/או מרחבים מוגנים יבנו לפי תקן הג"א.
13. היטל השבחה
 היטל השבחה בהתאם לחוק.
14. עתיקות
 כל היתר לבניה או לשימוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.
15. חפקעות
 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 לחוק ההתכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לעניין.

16. טבלת השטחים

א. היקפי השטחים ליעודים השונים (קיים ומוצע) הינם בהתאם לטבלת השטחים הבאה:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם	
41.25	2.005	43.51	2.115	אזור מגורים ב'
12.71	0.618	12.78	0.621	שטח לבניני ציבור
46.04	2.238	43.71	2.125	דרכים
100.00	4.861	100.00	4.861	סה"כ

- ב. חשוב השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. רישום השטחים יעשה עפ"י תשריט לצרכי רישום.
- ג. אי דיוקים כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו כסטיה.

17. בתים קיימים

בנינים שקיימים בהיתר ועומדים בסתירה לתכנית זו מבחינת קווי הבנין ימשיכו להתקיים ויוכלו להוסיף עליהם.

18. שלבי ביצוע

- א. הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע שלבי ביצוע ולהתנות הוצאת היתרי בניה יבתחום התכנית על מנת להבטיח ביצוע הוראותיה וביצוע עבודות הפיתוח והתשתית בהתאם לאותם שלבים.
- ב. משך הביצוע של תכנית זו יהא 10 שנים.

19. טבלת זכויות והתגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובתיתרים תשע"ב - 1992)

שם האזור	שטח לבניין	גודל בניין מנימלי במ"ר	מס' קומות	היקפי בניה מרבניים לקומה ב- %				מס' קומות	גודל בניין מנימלי במ"ר	שם האזור
				מיקום ביתם ל10000	למטרות עיקריות	למטרות שירות	סה"כ			
שטח לבניין ציבור	2	בתחום לתשריט מ"ר	2	מעל	34%	6%	40%	2	200 או כפי שקיים	אזור מגורים ב'
				מתחת (1)			40			
שטח לבניין אזור	2	200 או כפי שקיים	2	מעל	50%	3%	53%	2	200 או כפי שקיים	אזור מגורים ב'
				מתחת (1)			53%			

הערות:

1. תותר הקמת קומת מרתף במלוא היקף קומת הקרקע שמעליו.
2. באזור מגורים ב' תותר הקמת מבנים בשטח כולל שאינו עולה על 190 מ"ר למגורש וכוללים 2 או יותר יחיד.
3. במקרה של סתיחה בין החוראות בטבלה באשר לקווי בניה לחוראות בתשריט קובעות חוראות בתשריט.
4. בכל הקשור לקווי בניה קדמיים בתחום אזור מגורים ב' תותר הקמת מבנה בקו בנין בו נכנס רוב הבנינים נאותה דרך.
5. בסמכות ועדה מקומית לאשר העברת אחוזי בניה מקומה לקומה ובתנאי שסה"כ לא יעבור את המוגדר לעיל.

חתימות

א. חתימת בעל הקרקע

ב. חתימת יוזם התכנית

ג. חתימת עורך התכנית



2. תאריך: 1.7.98

ם הקובץ: KAMSOCLT