

הלואיב, דני האומנים ב תל אביב 6897 תל 03-6897000
איבים, דני חוב אשקלון סקוד 6897000 טל 03-6897000
צמח, דני טמק חיפה סקוד 751960 טל 06-751960
גליל עליון, דני גליל עליון סקוד 950858 טל 06-950858



3

חברה קייבוצית לאזורי תמ"מ והודסה ב"מ **א.י. חכנון**

6

23 - אב
9.1.97

2 - 3185

9240	מס' תכנית
4814	מס' חשבון
76	מ
31.10.99	

מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון	
מחוז הצפון	
9240	מס' תכנית
9.6.99	תאריך
ed	חתימה

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי
מרחב תכנון מקומי - כפר כמא

שינוי יעוד מדרך למגורים

תכנית מפורטת מס' גמ/מח 9240

המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר מס' ג/5710

תאריך: 5/96
תאריך עדכון: 9.9.96
תאריך עדכון: 10.8.99



חברה קייבוצית ואדריכלות ייעוץ והנדסה בע"מ א.ב. תיכון

- 2 -

פרק א' - כללי

1. מקום התכנית: מחוז: הצפון
נפה: כנרת
מקום: כפר כמא
גושים וחלקות:

<u>חלקי גושים</u>	<u>חלקות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
15333		107, 75, 74, 62, 61

2. מסמכי התכנית: תכנית זו המכילה 9 דפים תחול על השטחים המותחמים בקו כחול כהה ע"ג התשריט המוצרף בקני"מ 1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. יזמי התכנית: כפר כמא, גליל תחתון טל: 06-766823, פקס: 06-760989
4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת טל: 06-558211, פקס: 06-560521 פרטיים:

שם	ת.ז.	כתובת	טלפון
אשמוז חמיד	20651139	כפר כמא 15235	06-766308
שפסו חמד	53739868	---	766828
אשמוז זוהאב	20651154	---	766459
אשמוז גאזי	20651167	---	767768
שפסו אהרון	56916380	---	766769
שפסו סמרה	54392899	---	766769
תתאוכו זיינב	20651170	---	766858
לאוז סכינה	20651147	---	766424
חאכו קווסר	52461514	---	767027
גרנד שרה	50039056	---	767901

5. עורך התכנית: אדרי' אהרון בן אפרים א.ב. תכנון עמק הירדן טל: 06-751960, פקס: 06-751166.
6. שטח התכנית: 6.38 דונם
7. מטרת התכנית: שינוי דרך לשטח מגורים ושינוי דרך להולכי רגל לדרך גישה משולבת.
8. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר ג/5710. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.



פרק ב'

1. ציוני התשריט:

- | | | |
|-----------------------|---|------------------------------|
| גבול התכנית | - | קו כחול |
| גבול תכנית מאושרת | - | קו כחול מרוסק |
| דרך להולכי רגל | - | ירוק עם פסים אדומים |
| דרך גישה משולבת מוצעת | - | אדום וירוק לסירוגין |
| דרך מאושרת | - | בצבע חום |
| דרך לביטול | - | קווקווים אדומים |
| מגורים א' | - | בצבע כתום |
| גבול גוש | - | קו דק ירוק עם משולשים ירוקים |
| גבול ומספר חלקה רשומה | - | קו דק ירוק |
| מספר דרך | - | ברבע העליון של העיגול |
| קו בניין מינימלי | - | ברבעים הצדדיים של העיגול |
| רוחב הדרך | - | ברבע התחתון של העיגול |

2. טבלת שטחים וייעודים:

מס'	תאור השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
1.	אזור מגורים א'	3.20	50.00	4.78	74.2
2.	דרך מאושרת	2.16	33.90	-	-
3.	דרך להולכי רגל	1.02	16.10	-	-
4.	דרך גישה משולבת	-	-	1.60	25.8
5.	סה"כ	6.38	100.00	6.38	100.00



פרק ג' - תכליות ושימושים:

1. מגורים א': ישמשו לבניית בתי מגורים בלבד.
2. דרך גישה משולבת:
תשמש לתנועת מכוניות והולכי רגל. לא תתאפשר חנייה לאורך הדרך.
3. מים:
מקור מי השתייה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.
4. ביוב:
חיבור לרשת הביוב של האזור בהתאם לדרישת נציג שר הבריאות והנחיות הרשות המקומית.
5. 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.
6. חשמל:
 - 6.1 יעשה פתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת המתח הגבוה תהיה בקווים עיליים, רשת המתח הנמוך וחיבורי החשמל למבנים יהיה בקווים תת קרקעיים ויהיו כפופים לתקנות חברת החשמל.
 - 6.2 לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו 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 מ')	21.0 מ'



הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

6.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
הכל בכפוף לתקנון 80 ו-81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166)

7. טלוויזיה, טלוויזיה בכבלים:

תעשה הכנה לרשת טלוויזיה בכבלים במערכות תת-קרקעיות.

8. קווי טלפון ותקשורת:

יעשו במערכות תת-קרקעיות.

9. חנייה:

החנייה בתאום עם הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חנייה 1983 תשמ"ג, בתחומי המגרש בלבד.
לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהוא אם אפשר, לדעת הוועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.
גובהו של מוסך לא יעלה על 2.2 מ'.

תל אביב, רח' האומנים 2, ת.ד. 25256 מיקוד 03: 6233777 טל. 03: 6233700 פקס.
 איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07: 6891232 פקס, 07: 6891228 פקס.
 צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06: 6751960 פקס, 06: 6751166 פקס.
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06: 6950858 פקס, 06: 6951170 פקס.



א.ב.ת.פ. תכנות **תבררה קייבוצים לאדריכלות ייעוץ והנדסה בע"מ**

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה. פרק ד' -

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשע"ב 1992).

צפיפות נטו יח"ד למגורש	גובה בניה מפיסמלי	סה"כ	אחוז בניה / שטח בניה מפיסמלי		קווי בניה מ'			גודל מגרש מיינמלי במ"ר	יעד השטח		
			לכסוי	שטחי שרות	מרחק	מפלס הכניסה	מפלס מעל הכניסה			אחורי	צדדי
מבניה אחד	12	168%	42% בקומה או 310 מ"ר בקומה (מה שפתוח)	6% בקומה או 30 מ"ר בקומה (מה שפתוח)	36% בקומה או 280 מ"ר בקומה (מה שפתוח)	סה"כ בניה 168%	3	3	4 או עפ"י תשריט	400 מ"ר או כפי שקיים	מגורים אי

הערות:

- * ניתן לאשר קו בנין צדדי 0 בהסכמת השכן ובתנאי שלא יהיו פתחים בקיר המשותף וניקוז הגגות יעשה לכוון המגורש הנדון בלבד.
- ** 4 קומות מעל קומת המרתף או קומת עמודים מפולשת אשר גובהה לא יעלה על 2.2 מ' בתנאי שגובה כל הבניין לא יעלה על 12 מ'.
- ... תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- קו בנין קדמי (חזיתי) - כל בנין שנבנה כדין ובגין תכנית זו אינו עומד בקו בנין חזיתי כמצוין במסמכי התכנית, תותר בו תוספת קומות עפ"י קו הבניין הקיים.



פרק ה' - תקנות כלליות והוראות בנושא חזות-השכונה ואיכות הסביבה:

1. תכנון ופתוח המגרש:

לבקשת היתר הבנייה תצורף תכנית פתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100. בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, משטחי חוץ, חנייה (במידה וקיימת), שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון חשמל, טלפון, מים ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. יינתן מפרט גדרות הכולל: חומר, צבע ודוגמא.

2. תישוב שטחי מבנה המותרים לבנייה:

תותר בנייה בשטח מכסימלי עפ"י טבלת זכויות והגבלות בנייה המפורטת בפרק ד'.

3. גדרות:

גובה גדרות המפרידות בין החלקות לא יעלה על 1.0 מ'. גובה גדרות המפרידות בין יחידות הדיור לא יעלה על 1.70 מ' כאשר תותר בניית 1.0 מ' גובה מבנייה קשיחה, ועוד 70 ס"מ מגדר רשת, גדר חיה או כל חומר קל. בנייה הקשיחה תעשה ע"י אבן לקט מקומית משני הכיוונים עם בטון דבש. במידה והגדר מצטרפת לקיר תומך או מיסלעה לא יעלה גובהה מעל פני הקרקע הגבוהים על 1.0 מ'.

4. שילוט:

כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר ואחיד לזיהוי הכתובת.

5. מסתורי כביסה:

במידה של תליית כביסה מעבר לקירות הקיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. תיאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב ועל הגגות.

6. צנרת:

צנרת מים, ניקוז, ביוב, טלפון, חשמל, טלויזיה וגז לא יעברו על הקירות החיצוניים של המבנה.



7. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות:

בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש והדוודים יסומנו וישולבו בתכנית הגגות ויוסותרו לשביעות רצון הוועדה.

8. אשפה:

אופן סילוק האשפה - יעשה תיאום עם הוועדה המקומית והמועצה המקומית.

9. מקלטים:

המקלטים יבנו לפי תקן הג"א.

10. מפגש בין שטחים ציבוריים ואזורי מגורים

יש לתכנן את הדירות כך שחדרים רגישים כגון חדרי שינה, לא יפנו אל השטחים הציבוריים בסמיכות כזאת שתהווה גורם מפריע לשהים בהם.
לא תותר פעילות עתירת רעש בשטחים הציבוריים הפונים למגורים.

11. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

12. עתיקות:

כל היתר לבניה או לשימוש אחר בקרקע יינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

13. כיבוי אש:

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות רצון הוועדה המקומית.

14. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לעניין.



א.ב. תכנון חברה קבוצתית למתן שירותי ייעוץ אדריכלותי

- 9 -



חתימות:
 שוגן פשמאר
 יו"ר מועצה מקומית
 כפר כנא
 חתימת היחס

חתימת בעל הקרקע

חתימה	שם
	אלמוז חמיכ
	סמס חמק
	אלמוז ואלמוז
	אלמוז גליל
	סמס אלחן
	סמס סמיה
	חמאלי זינג
	אלמוז סמיה
	חמאלי קלוסר
	זרכק שרה

אהרון קו
 א.ב. תכנון משד עמק הירדן
 מרכז אזורי צמח מיקוד 15132
 טל 751808, 751960-06 פקס: 751166

חתימת המתכנן

תאריך: 10.8.99