

2-3218

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

13

אישור תכנית מס' ג/10232

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה

ביום 15.9.99 לאשר את התכנית.

gk

סמנכ"ל לתכנון יוניר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס' ג/10232

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4932

מיום 14.12.99 ת"י 1747

מרחב תכנון מקומי - "גליל מזרחי"

תכנית מפורטת מס' ג/10232

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/5710

תאריך: 99-11-03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "גליל מזרחי"

תכנית מפורטת מס. ג/10232.

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/5710.

1. מקום התכנית:

מחוז: הצפון

נפה: כנרת

מקום: כפר קמא

גושים וחלקות: גוש 15333 חלק מחלקה 58.

2. מסמכי התכנית:

א. 10 דפי הוראות לתכנית (תקנון)

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 במצב קיים ובמצב מוצע המהווה חלק לבלתי נפרד מהתכנית.

ג. תכנית בינוי והסדרי תנועה וחניה - מנחה.

3. גבולות התכנית

כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית:

10.830 דונם.

5. ציונים בתשריט**הסימון**

קו כחול עבה
 קו כחול מרוסק
 שטח מקווקו קווים אלסונים בירוק
 שטח צבוע כתום בהיר
 שטח צבוע ירוק מותחם בקווים אדומים
 שטח מקווקו קווים אדומים באלכסון
 שטח מקווקו קווים אדומים ניצבים
 שטח מקווקו לסרוגין אדום ירוק באלכסון
 שטח צבוע ירוק בהיר
 מספר בצבע שחור
 אות ומספר מוקפים בעיגול שחור
 קו אדום מקוטע
 קו שחור ומשולשים קטנים משני צידיו

פרוש בסימון

גבול שטח התכנון
 גבול תכנית מאושרת
 שטח חקלאי
 אזור מגורים א'
 דרך להולכי רגל
 דרך לביטול
 זכות מעבר
 דרך משולבת מוצעת
 שטח ציבורי פתוח
 מספר חלקה קיים
 מספר כגורש מוצע
 קו בנין
 גבול גוש

6. יוזם התכנית :

המועצה המקומית כפר קמא.

7. בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התכנית :

שמעון טוכלר, ארכיטקט בונה ערים

ת.ד. 383 הרצליה ב' טל' 09-9569122, פקס 09-9569123.

9. מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית לפתוח שכונת מגורים תוך שינוי ביעודי השטחים.

10. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/5710. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. אזורים תכליות ושימושיםא. אזור מגורים א'

באזור מגורים א' יותרו התכליות הבאות:
 בתי מגורים.
 מוסכים פרטיים להתניית רכב הדיירים.
 משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

ב. שטח ציבורי פתוח.

בשטח ציבורי פתוח יותרו התכליות הבאות:
 ככרות, גנים, ציבוריים ונטיעות.
 מתקני משחקים לילדים.

ג. דרך משולבת

בשטח לדרך משולבת יותרו בתכליות הבאות:
 מעבר לרכב והולכי רגל
 רחבות חניה למשתמשים
 הצבת מתקני רחוב
 הצבת מתקני אשפה שכונתיים.

12. תשתית ופתוחא. כללי

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 חובה על המבקש היתר בניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ב. מים

מקור מני השתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האזורית בהתאם לדרישות נציג שר
 הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.

ג. ביוב

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

ד. 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.

ה. 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 אוריים	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 ובאיוור הכנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים 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 טעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל.

ו. טלויזיה, טלויזיה בכבלים

תעשה הכנה לרשת טלויזיה וכבלים במערכות תת קרקעיות.

ז. קווי טלפון ותקשרות

ייעשו במערכות תת קרקעיות.

ח. חניה

החניה ע"פ תקנות התכנון והבניה והתקנת מקומות חניה תשנ"ג 1983 בתחומי המגרש בלבד.

תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין צדדי "0" בתנאי שלא יהיו פתחים בקיר הנישותף וניקוז בגגות יעשה לכיוון המגרש הנדון ו/או הכביש בלבד.

13. תקנות כלליות והוראות בנושא חזות השכונה ואיכות הסביבה

א. תכנון ופיתוח המגרש

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

ב. חישוב שטחי מבנה המותרים לבניה

תותר בניה בשטח מקסימלי ע"פ טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 18.

ג. חומרי גמר

חומרי ציפוי הגמר של המבנים יהיו מטית אקרילי בגוונים שיסוכנו בבקשה להיתר הבניה. יותר שילוב אבן לקט מקומית.

ד. גדרות

גובה גדרות המפרידות בין החלקות לא יעלה על 1.0 מ'. גובה גדרות המפרידות בין יחידות הדיר 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. שילוט

כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר ואחיד לזיהוי הכתובת.

ו. מסתורי כביסה

במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה המקומית. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב ועל הגגות.

ז. צנרת

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

ח. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים קולט שמש וארובות.
 בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש והדוודים יסומנו וישולבו בתכנית הגגות
 ויוסותרו לשביעות רצון הוועדה.

ט. אשפה
 אופן סילוק האשפה יעשה תיאום עם הוועדה המקומית.

י. מקלטים מרחבים מוגנים
 המיקלטים ו/או מרחבים מוגנים יבנו לפי תקן הג"א.

14. היטל השבחה
 היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

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

16. הפקעות
 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 לחוק ההתכנון והבניה
 תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לעניין.

17. בתים קיימים
 בתים שקיימים בהיתר ועומדים בסתירה לתכנית זו מבחינת קווי הבנין ימשיכו להתקיים ויוכלו
 להוסיף עליהם.

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

ג. טבלת השטחים ליעודים השונים הינה כדלקמן:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם	
71.84	7.780	31.39	3.400	אזור מגורים א'
-	-	62.29	6.746	שטח חקלאי
-	-	6.32	-684	דרך להולכי רגל
5.89	0.638	-	-	שטח ציבורי פתוח
22.27	2.412	-	-	דרך משולבת
100.00	10.830	100.00	10.830	סה"כ

19. שלבי ביצוע

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

זכויות והגבלות בנייה בכל אחד מהאזורים השונים שנמחוס התכנית יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשל"ב - 1992)

מס' יחיד סדה"כ	צפיפות נטו מס' יחיד למג'ש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה מקסימליים							קנייני בנייה בנטרים			גודל מג'ש בניימלי	שם האזור
		מס' במטרים	מס' קומות	סה"כ מקסימלי	לכיסוי קרקע	שטחי שדות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
29	2 (קיר משותף) (ראח מערה 3)	9	2	78%	42%	18	60	(ראח 2) הערה	78% (ק.ק. 30%) (+12% ק.א. 30%) (+6%	4	3	3/0 (ראח 1) הערה	450	מגורים א'י	

הערות:

1. באזור מגורים א'י תותר הקמת מבנה מוסד בקו בנין "ס". בכפוף לטבלה דלעיל ולהוראות התכנית.
2. בסמכות ועדה נוקומית להעביר אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת לו 1 / או נקומת קרקע לקומה א' ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המוגדר.
3. למרות האמור לעיל, במג'ש מספר א1 תותר הקמת יחיד אחת בלבד.
4. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות בתשריט בכל הנוגע לקווי בנין, קובעות הוראות התשריט.

