

26.12.2001 אהרן

1.7.01

9/12/01 אהרן

5/12/01

(10)

2-4456

5/12/01  
מה-283-00

מחוז צפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל התחתון

תכנית מתאר מפורטת מס' ג/ 12524

### כפר קיש

80 נחלות

82 יח"ד מגורים ב' מוצעות

5 יח"ד קיימות ( מגורים א', בעלי מקצוע )

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה חש"ב 1965  
 אישור תכנית מס' 12524/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 ביום 15.11.01  
 סמנכ"ל לתכנון

12524/ג  
 5049  
 20.1.02

1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת כפר קיש מס' ג / 12524 שינוי לתכניות : ג / 4384 .

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום הישוב כפר קיש.  
נ.צ. 3420 / 7304

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15364		6
15365		4,2
15366		1

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית דונם 112.61 מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית :

כפר קיש ד.נ. גליל תחתון 19330  
טל : 04-6767614 פקס : 04-67676140

מגיש התכנית :

כפר קיש

עורך התכנית :

אדרי לאיתה לוטן א.ב. תכנון, צמח 15132  
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31 .  
התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.  
התכנית תואמת לתמ"מ / 2 .  
התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטת מס' ג / 4384 שבתוקף, ג / 11286 שבתוקף.  
תוכנית זו ג / 12524 תהיה כפופה להוראות תוכנית ג / 10988 - תוכנית מתאר מקומית ליחידות אירוח ביישובים כפריים.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 15 דפים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
4.2001	
26.8.01	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור סימנים בתשריט :

- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| קו כחול                | גבול התכנית                        |
| קו כחול מקוטע          | גבול תכנית מאושרת                  |
| קו ירוק עם משולשים     | גבול גוש                           |
| קו ירוק וספרה בירוק    | גבול חלקה ומספרה                   |
| קו שחור דק וספרה שחורה | גבול מגרש                          |
| כתום                   | אזור בעלי מקצוע                    |
| צהוב                   | מגורים א' אזור משק חקלאי חלקות א') |
| תכלת                   | מגורים ב'                          |
| פסים ירוקים באלכסון    | שטח חקלאי                          |
| בצבע חום               | דרך קיימת / מאושרת                 |
| אדום                   | דרך מוצעת                          |
| ירוק מטוייט אדום       | דרך משולבת                         |
| חום תחום בחום          | מבני ציבור                         |
| ירוק תחום חום          | ספורט                              |
| ירוק                   | שטח ציבורי פתוח                    |
| צהוב מרושת ירוק        | בית עלמין                          |
| סגול מרושת שחור        | מתקן הנדסי                         |
| חום תחום בירוק         | מבני משק                           |
| ירוק כהה               | שביל                               |
| קווים אלכסוניים באדום  | דרך לביטול                         |
| רבע עליון של עיגול     | מס' דרך                            |
| רבע צידי של עיגול      | קו בנין                            |
| רבע תחתון של עיגול     | רוחב דרך                           |

## 1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
1.28	1.44	1.28	1.44	מגורים א' (משק חקלאי חלקות א')
2.15	2.42	7.16	8.06	אזור בעלי מקצוע
36.92	41.60		-	מגורים ב'
17.1	19.26	11.54	13.0	מבני ציבור
11.76	13.18	2.71	3.05	שטח ציבורי פתוח
3.14	3.54	18.00	20.26	חקלאי
2.41	2.72	16.43	18.49	ספורט
13.17	14.84			דרך מוצעת
11.01	12.41	14.16	15.94	דרך קיימת / מאושרת
1.07	1.21			דרך משולבת
100	112.61	100	112.61	סה"כ שטח התכנית

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

.2

## 2.1. מטרות התכנית :

- א. יעוד שטחים למגורים ב'.
- ב. הסדרת מערכת הדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.
- ג. איחוד וחלוקה מחדש.

## 2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעודי קרקע לשימושים שונים כמופיע בתשריט. משטח חקלאות - למגורים ב', דרכים. משטח למבני ציבור לשטח מגורים ב' ושטח ציבורי פתוח ודרכים. משטח ספורט למגורים ב'.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

## 2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

מספר חדרים	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
	400	מגורים א' (משק חקלאי חלקות א')
	800	אזור בעלי מקצוע
	16,640	מגורים ב'
	4815	מבני ציבור
	544	ספורט

## 3. הוראות התכנית :

## 3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

## 3.1.1. מגורים א' - (אזור משק חלקות א' 1 יח"ד) :

ההוראות לגבי יעוד קרקע זה יהיו לכפוף בתקנון תכנית ג / 4384.

## 3.1.2. אזור בעלי מקצוע 3 יח"ד :

ההוראות לגבי יעוד קרקע זה יהיו בכפוף לתקנון תכנית ג / 4384 ולתוכנית ג / 11286.

## 3.1.3. מגורים ב' - 82 יח"ד :

מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים, ושבעל המקצוע עצמו גר בבית. שטח למשרד / סדנא לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. לא תאושר בנית משרד / סדנא כיחידה נפרדת מבית המגורים.

יותר להקים בתחום המגרש : יחידות דיור אחת, גדרות, מחסן ביתי, חניה ומתקני חצר. לא יותר להקים חדרי אירוח.

גודל מגרש מינימלי 450 מ"ר.  
בכל מגרש יותר להקים בית מגורים אחד שהוא יח"ד מגורים אחת.

3.1.4. מבני ציבור :

באזור זה יותר להקים ביניינים ושימושים המיועדים לצרכי ציבור כמו :  
 בנייני מינהל ומשרדים, מבנים קהילתיים, מוסדות בריאות, חינוך ודת.  
 ביניינים לשרותי רווחה. גנון, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה, דרכי שרות, חניה.  
 המגרשים המיועדים למבני ציבור מסומנים באותיות על גבי התשריט באותיות  
 א' - ה'.

כל אות מציינת מגרש למבני ציבור לגביו תוכן תוכנית בינוי כוללת.  
 תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחוייב בכל התקנות החלות על הסידורים  
 לנכים.

3.1.5. דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה,  
 תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.  
 הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון  
 וחניה.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט  
 למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח  
 בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב  
 ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות,  
 הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או חלק  
 אספקת או סלוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על  
 כך אישור מהנדס המוא"ז ומהרשות האחראית.

3.1.6. שטח ציבורי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.  
 בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, משחקים,  
 מתקני נוי, שבילים, מעבר תשתיות מקלטים, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה  
 המקומית.

3.1.7. ספורט

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל : מגרשי ספורט, אולם ספורט,  
 בריכת שחיה, מתקני משחקים, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות  
 ספורט.

אזור הספורט יחויב במיגון אקוסטי עפ"י הצורך.



### 3.3. הוראות נוספות :

#### 3.3.1. הגדרות :

תכנית עיצוב ארכיטקטוני :  
תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי בניה, והמבנים הנלווים.

מחסן ביתי :  
מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאיחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו / או כל שימוש אחר.

#### א. הוראות ארכיטקטוניות

3.3.2 מגורים א- משק חקלאי חלקות א', אזור בעלי מקצועות :

בכפוף להוראות תכניות ג/ 4384, ג/ 11286.

#### מגורים ב'

חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות גבוהה ובעלי קיום ארוך טווח, לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. תתאפשר בניה בשילוב חומרים שונים כמו : אבן, זכוכית, טיח, עץ.

#### גגות

הגגות יהיו שטוחים או משופעים.  
חומר הגג המשופע - רעפי בטון או חרס.

#### מחסן ביתי :

יותר מבנה אחד בקו בינוי צידי 0 מ' ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית קדמית). בחיפוי גג שטוח. גובהו לא יעלה על 2.5 מ' ובגג משופע הגובה לא יעלה על 3 מ'.  
שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.  
חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה אם בבניה קלה או קשיחה. ניקוז המחסן יהיה בתחום המגרש.  
פרטי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

#### חניה :

מיקום וחומרי הבניה של החניה יצויינו בבקשה להיתר בניה.  
יותר להקים החניה בקווי בנין צידי וקדמי 0 מ'.  
ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.  
חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן בין אם הם קלים או קשיחים.  
קרוי החניה לא יעלה בגובהו על 3.5 מ'.  
שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

#### גדרות :

יותר להקים גדרות מפרידות בין המגרשים שגובהן לא יעלה על 1.5 מ'.  
מדוד מפני הקרקע המתוכננת. גדר בין מגרשים אפשר שתהיה מרשת.  
הגדרות הפונות לחזית הקדמית גובהן לא יעלה על 1.2 מ' ותהיינה מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כדוגמת : אבן לקט, אבן מסותת, עץ, מתכת או חומרים אחרים.



אך לא מחומרים ירודים כמו רשת ותיל.  
לכל מתחם יוגדרו אופי וחומרי בניית הגדר, שיאושרו ע"י הועד המקומי  
ומהנדס הועדה המקומית.  
הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה.

#### מתקני אשפה :

מיקום מתקני האשפה יסומן בבקשה להיתר בניה.  
מתקני האשפה יוצבו בחזית המגרש, וע"פ הוראות הרשות הממונה על  
פינוי האשפה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנור-חימום כך שיובטח שילובן האדריכלי  
בחזיתות הבינוניים.  
מיכלים לדלק נוזלי להסקה ביתית יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות  
המקובלים ויהיו מוסתרים במסתור דקורטיבי. מיכלי הדלק יסומנו  
בבקשה להיתר בניה.

#### מערכות סולריות :

בגגות משופעים יוצמדו הקולטים לגג והדוד יוצב בחלל הגג. בגגות  
שטוחים יתחייב מתקן מסתיר דקורטיבי לדוודים.

#### מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו : מתקני  
משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ודומיהם בתנאים הבאים  
המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו :  
בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.

- המתקנים יוצבו במרחק שלא יקטן מ - 1.5 מ' מגבול המגרש.  
- המתקנים יהיו ללא קירוי.  
תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי. גובה  
הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

#### 3.3.3. מבני ציבור וספורט :

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות  
מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.  
מבני הציבור והספורט יבנו מאותם חומרים שמהם יבנו בתי המגורים,  
ו / או חומרים איכותיים אחרים.  
לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.  
החניות ישולבו בכיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר בניה.  
יצוינו דרכי הגישה והמזרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.  
תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250.  
תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים  
סטטיים. תכנית הפיתוח תכלול : גבהים סופיים, גובה כניסות למבנים.

מערכות דרכים, חניות, שבילים ורחבות, תוואים וגבהים ופתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר - מקרקע סופית.

הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותת וגובהם יהיה 0.5 - 2.2 מ'. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כמו : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב, גז, מוניים, ריהוט גן ורחוב. תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

### 3.4. תשתיות :

#### 1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

#### 2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

#### 3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 בקו מתח גבוהה 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 המרחקים המינימליים הכיורתיים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי 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.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

#### 5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### ג. הוראות כלליות :

#### 1. איחוד וחלוקה :

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### 2. הפקעות :

ביקרעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה.

7. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש.

9. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המוקדמת וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :4.1 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יום התכנית. הועדה המקומית ומהנדס הכיניעה האזורית.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה,  
יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

