

(21)

2-4308

מחוז הצפון

128901
5789
הודעה על אישור תכנית מס'
מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום 24.5.03

מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1955
128901 מס' תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום 6.1.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תחום שיפוט מוניציפלי : מו"מ כפר קמא

שם ישוב : כפר קמא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

כפר קמא דרום, תכנית מפורטת לשטח למבני ציבור ולספורט
מס' 12890/ג המהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר ג/במ/121.

1.1 שם התכנית:

כפר קמא, אזור דרומי.

1.2 מקום התכנית:

נ.צ. מרכזי :	מזרח : 241680	צפון : 735870
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15330	13	19 18 17 16 14

79.7 דונם

1.3 שטח התכנית:

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון
קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית
17105 טל. 04-6558211, פקס : 04-6560521
ובעלים פרטיים.
יזם ומגיש : מו"מ כפר קמא, ת.ד. 403, 15235
טל. 04-6767989 פקס. 04-676772

1.4 בעלי ענין:

עורך התכנית : אדרי' נעמן בלקינד רשיון 9041
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל. : 04-9902215, פקס : 04-9909990

תכנית תואמת לתמ"א כנגזר מסעיף 18.2
א. שבתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט
יעודי קרקע הינו כפרי פתוח. לפי תשריט
הנחיות סביבתיות אין רגישויות
סביבתיות.

1.5 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 31 :

תכניות מתאר
ארציות אחרות: הקלה ברוחב דרך וקו בניין של דרך
אזורית מס' 767 בהתאם להקלה שאושרה
בתכנית ג/במ/121.

ת.מ.מ. 2 :

תכנית אב: אין

תכנית מפורטת
מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת
מאושרת מס' ג/במ/121

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 9 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	
13/12/2001	הכנה
17/02/2002	עדכון 1
17/09/2002	עדכון 2
	עדכון 3

- 1.8 **הגדרות ומונחים:**
 משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- 1.9 **באור סימני התשריט:**
- אזור ספורט
 - ירוק תחום בקו חום כהה
 - דרך קיימת
 - חום בהיר
 - שטח למבני ציבור
 - חוט בהיר תחום בקו חום כהה
 - שטח ציבורי פתוח
 - ירוק
 - בית עלמין
 - משבצות ירוקות אלכסוניות על רקע צהוב
 - מספר הדרך
 - רוחב הדרך
 - מספר ברבע העליון של העגול.
 - מספר ברבע התחתון של העגול
 - קו בנין משמאל לדרך
 - קו בנין מימין לדרך
 - מספר ברבע שמאלי של העגול.
 - מספר ברבע ימני של העגול.
 - גבול חלקה ומספרה
 - קו ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות.
 - גבול גוש
 - קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסירוגין.
 - גבול התכנית המוצעת
 - מסומן בקו כחול עבה.
 - גבול תכנית קיימת
 - מסומן בקו כחול עבה מרוסק.
 - גבול מגרש ומספרו בתכנית המוצעת
 - קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה.

טבלת שטחים: 1.10

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
20.20	16.1			שטח למבני ציבור
30.87	24.6	61.86	49.3	שטח לספורט
33.38	26.6	33.38	26.6	דרך קיימת/מאושרת
0.88	0.7			דרך חדשה/מוצעת
4.77	3.8			דרך משולבת
8.28	6.6	3.14	2.5	שטח ציבורי פתוח
1.63	1.3	1.63	1.3	בית עלמין
100	79.7	100	79.7	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

שינוי יעוד שטח לספורט לשטח למבני ציבור, לשצ"פ, ולדרכים וחניות.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

א. חלוקה מחדש; ב. קביעת שימושי קרקע חדשים למטרות: 1. מבני צבור 2. שצ"פ 3. דרכים מוצעות 4. דרכים משולבות (חניות) וכן שימושים עפ"י התכנית הקיימת הכלולים בגבול התכנית החדשה שימשיכו להתקיים: 1. דרכים 2. בית עלמין 3. שצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' ארוח
מבני ציבור	8050	-
אזור ספורט	9840	-

פרק 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 אזור מבני ציבור.

- 3.1.1.1 מוסדות ציבור: דת, חינוך – בתי ספר, גנים ופעוטונים ומתנ"ס - , בריאות – מרפאות כלליות ומקצועיות ותחנות טיפול בילדים ובמשפחה, מוסדות תרבות, אולמי הפועות, ספריות, מוזיאונים, אולפנות למusיקה ולמחול.
- 3.1.1.2 מתקני ספורט: אולמי התעמלות ומלתחות, חדרי חוגי ספורט למינהו, בריכות שחיה ומתקניהן, מגרשי ספורט פתוחים או מקורים, מסלולי ריצה וקפיצה, מתקני ספורט אחרים.
- 3.1.1.3 שימושים כלליים: רחבות מרוצפות או סלולות להולכי רגל ו/או לתנועת רכב ולחניה, שטחי נוי גינון והצללה, מבנים לצורך שרותים ותשתיות הנדסיים עיליים ותת קרקעיים כגון ביתני השנאה, תחנות סניקה לביווב ומתקני הספקת מים ומתקני תקשורת וטלפוניה, מקלטים ציבוריים.
- 3.1.1.4 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בועדה מקומית אשר תכלול בין השאר נטיעות ופיתוח נופי, הסדרת חניונים, דרכי גישה ושבילים מקשרים בין הפונקציות השונות.

3.1.2 דרכים קיימות ומוצעות ודרכים משולבות.

- 3.1.2.1 מעבר לרכב ולהולכי רגל.
- 3.1.2.2 רחבות חניה למשתמשים.
- 3.1.2.3 הצבת מתקני רחוב לרווחת התושבים.
- 3.1.2.4 הצבת מתקני אשפה שכונתיים.
- 3.1.2.5 מעבר צנרת תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

3.1.3 אזור ספורט

- 3.1.3.1 מתקני ספורט: אולמי התעמלות ומלתחות, חדרי חוגי ספורט למינהו, בריכות שחיה ומתקניהן, מגרשי ספורט פתוחים או מקורים, מסלולי ריצה וקפיצה, מתקני ספורט אחרים.
- 3.1.3.2 שימושים כלליים: רחבות מרוצפות או סלולות להולכי רגל ו/או לתנועת רכב ולחניה, שטחי נוי גינון והצללה, מבנים לצורך שרותים ותשתיות הנדסיים עיליים ותת קרקעיים כגון ביתני השנאה, תחנות סניקה לביווב ומתקני הספקת מים ומתקני תקשורת וטלפוניה, מקלטים ציבוריים.
- 3.1.3.3 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בועדה מקומית אשר תכלול בין השאר נטיעות ופיתוח נופי, הסדרת חניונים, דרכי גישה ושבילים מקשרים בין הפונקציות השונות.

3.1.4 בית עלמין.

- 3.1.4.1 קבורת מתים.
- 3.1.4.2 חפירות, סלולות, מצרות ומבני מצרות.
- 3.1.4.3 רחבות, גנים ושבילים להולכי רגל.
- 3.1.4.4 רחבות חניה לרכב.

3.1.5 שטח ציבורי פתוח.

- 3.1.5.1 גנים ציבוריים, חורשות ושדרות.
- 3.1.5.2 רחבות ושבילים להולכי רגל.
- 3.1.5.3 מעבר צנרת תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	אחורי	צדדי		
-	-	12	3	60	35	10	50	**	60	5	5	3	1000	אזור למבני ציבור
-	-	12	3	50	25	10	40	**	50	5	5	3	5000	אזור ספורט
-	-	4	1	10	10	-	10	-	10	0	0	0		דרכים קיימות ומוצעות ומשולבות
לצורך תחנות המתנה והסעה בלבד														
אין כל בניה												100	שטח ציבורי פתוח	

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

חישוב סה"כ אחוזי בניה: $A+B = C+D = E$

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

(1) לא יינתן 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 תשופים - 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 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 המותרים.

(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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. **אשפה:**

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

ב. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- (1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- (2) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- (3) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י 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. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- (1) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- (2) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התכנית:

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

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

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

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע:

4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

יזם התכנית

מגיש התכנית

יעד אודיסקלס
מנהל בני ערים ונוף
בע"מ

עורך התכנית