

30.9.03 איל

2-4801



תקנונים 3 - כפר זיתים - הרצליך
תאריך: יולי 2003.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12197/ג
 הועדה המחוזית לתכנון וניהול החליטה
 ב-25.11.03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12197/ג
 528
 יורטמנו גילקוס הפרסומים מס.
 24.1.04
 חיוס

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון.
 תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל תחתון.
 המקום: כפר זיתים.

שם התכנית: "כפר זיתים - מגורים"
 תכנית מספר: ג/ 12197
 שינוי לתכנית מספר ג/ 4477 בתוקף
 ולתכנית לצימרים גליל תחתון ג/ 10988 המאושרת.

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**(1.1) שם התכנית:**

"כפר זיתים - מגורים" תכנית מספר ג/ 12197 המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 4477 בתוקף ולתכנית לצימרים גליל תחתון ג/ 10988 המאושרת.

(1.2) מקום התכנית:

"כפר זיתים" בחלקו המרכזי של הישוב.
נ.צ. מרכזי: מזרח: 193700 צפון: 246570

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17333	-	.14

(1.3) שטח התכנית: 1.96 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**(1.4) בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

יזם התכנית: כפר זיתים (ע"י אברהם ואביבה הרצליך) - ד.נ גליל תחתון. טל: 050-585009.

מגיש התכנית: כפר זיתים (ע"י אברהם ואביבה הרצליך) - ד.נ גליל תחתון. טל: 050-585009.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל כורזים
טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.

(1.5) יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 4477 בתוקף ולתכנית לצימרים גליל תחתון מספר ג/ 10988 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח יהיו הוראותיה של תכנית ג/ 10988 עדיפות וגוברות לעניין בניית יחידות אירוח.

(1.6) מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

(1.7) תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
יוני 2000.	עדכון 1
יוני 2001.	עדכון 2
אוגוסט 2001.	עדכון 3
ספטמבר 2001.	עדכון 4
דצמבר 2002.	עדכון 5
יולי 2003.	

(1.8) הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 (באור סימני התשריט :

- גבול תכנית - קו כחול.
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.
- שטח מגורים - השטח הצבוע כתום בתשריט.
- שטח חקלאי - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק.
- אזור משק חקלאי חלקות א' - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק וצהוב לסרוגין.
- גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול ירוק בתוכה.
- גבול ומספר מגרש מוצע - קו רצוף דק בשחור ומספר עם קו נטוי מוקף עיגול בתוכו.
- מבנה להריסה - השטח המרושת בצבע שחור.

1.10 (טבלת שטחים :

מרב מוצע		מרב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
100.0%	1.96	-	-	שטח מגורים
-	-	29.6%	0.58	שטח חקלאי
-	-	70.4%	1.38	אזור משק חקלאי חלקות א'
100.0%	1.96 ד'	100.0%	1.96 ד'	סה"כ

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרת התכנית :**

2.1.1 הגדלת שטח מגרש מגורים על מנת לאפשר הקמת יחידת מגורים נוספת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח משק חקלאי לשטח המיועד למגורים.

2.2.2 הוספת זכויות בניה ליחידות אירוח.

2.2.3 חלוקה מחדש.

2.2.4 קביעת הוראות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד/ יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
2 + יח' הורים*	450	מגורים- יח"ד
4 יח' אירוח	160	מגורים- חדרי אירוח

* יחידת הורים גודלה אינה עולה על 55 מ"ר היא חלק ממבנה מגורים אחר בתוך הנחלה.

פרק 3 : הוראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 שטח למגורים:

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש שטח מגורים, בשטח זה תותר הקמת 2 יחידות מגורים ועוד יחידת מגורים להורים, גודלה של יחידת הורים אינה עולה על 55 מ"ר היא חלק ממבנה מגורים אחר בתוך הנחלה. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.
בכל מקרה לא יעלו מספר הצימרים מהקבוע בכל התכניות יחד ויהיו 4 צימרים לנחלה, שטח חדר אירות מינימלי יהיה 40 מ"ר. כל ההגבלות מתכנית לצימרים גליל תחתון ג/ 10988 חלות על תכנית זו.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מי)		
		צדדי	אחורי	קדמי
מגורים- יח"ד	1960	3	3	6

הערה: קווי בנין יהיו ע"פ הנחיות משרד החקלאות ולא פחות מהקבוע בתכנית זו.

שם האזור (שימושים עיקריים)	שטח בניה מכסימלי במ"ר					
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה מ"ר
מגורים- יח"ד	450	*	400	50	450	450
מגורים- חדרי אירות	160	*	160	-	160	160

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר יח"ד בשטח התכנית.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.
	מס' קומות	במטרים		
מגורים- יח"ד	2	9	2 + יח' הורים	3
מגורים- חדרי אירות	1	4.5 לגג רעפים	4 יח'	4 יח'

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 **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.

(3.3.4) **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים**: הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים.

(3.3.5) **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל**:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה 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 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(3.3.5) **אשפה**:

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

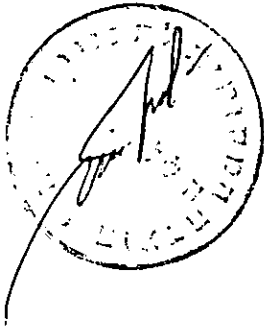
(3.4) **הוראות כלליות**

- 3.4.1 **חלוקה**: חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 3.4.2 **רישום**: תוך 6 חדשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.
- 3.4.3 **תנאים לביצוע התוכנית**: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.4.4 **היטל השבחה**: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.5 **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.
- 3.4.6 **הוראות הג"א**: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.7 **כיבוי אש**: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.8 **שלבי ביצוע**: התכנית תבוצע בשלב אחד.
- 3.4.9 **תקפות התכנית**: לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: כפר זיתים- ע"י אברהם ואביבה הרצליך.



עורך התוכנית: אדריכל אבישי טאוב – רשיון מספר 17408.

אברהם הרצליך

אבישי טאוב
תכנון אדריכלי וביצוע ע"מ
כורזים ד.ג. הרצליך
טל. 04-6934977 פקס. 04-6938468

ועד מקומי
כפר זיתים