

-1-

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון
תחום שיפוט מוניציפלי: גליל תחתון
שם ישוב: כפר קיש

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית שינוי למפורטת מס' גת/מק/2/4384 - איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, בנחלה מס' 69 בכפר קיש, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/4384 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: מושב כפר קיש, נחלה מס' 69.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 242.200	צפון: 730.225
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15365	-	2,4
15366	-	1

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הינו כ- 8.168 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

בעל הקרקע:

מושב כפר קיש (משה האופטמן).

יזם התוכנית:

ד.נ. גליל תחתון, 19330.
טלפון: 04/6767173. פקס: 04/6772139.

מושב כפר קיש (משה האופטמן).

מגיש התוכנית:

ד.נ. גליל תחתון, 19330.
טלפון: 04/6767173. פקס: 04/6772139.

דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפקס: 04/8361559.

עורכי התוכנית:

מס' רשיון: -אדרי רווה דיאמנט: 36648.
-אדרי רודי ברגר: 36069.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/4384 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:
א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
11.2002	עדכון 1
05.2003	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:
א. משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
ב. נחלה חקלאית. חלקה א', עפ"י תקנון ממ"י ועפ"י הוראות ותשריט התכנית ג/4384.

1.9 באור סימני התשריט:

דרך מאושרת - חום בהיר
אזור משק חקלאי-חלקות א' - פסים ירוקים באלכסון על רקע צהוב בהיר
אזור חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
מבנה להריסה - צהוב כהה
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
גבול בין יעודי קרקע בתוך נחלה - קו שחור מלא ועליו s
גבול בין יעודי קרקע בתוך נחלה לביטול - קו שחור מקווקו ועליו s
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית מוצעת - קו כחול בהיר מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
דרך מאושרת	0.837	10.25	0.837	10.25
אזור משק חקלאי- חלקות א'	1.529	18.72	1.529	18.72
אזור חקלאי	5.802	71.03	5.802	71.03
סה"כ	8.168	100.00	8.168	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע שנחלה מסי 69, על פי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

- הקטנת קו בנין צדדי למבני מגורים מ- 4.0 מ' ל- 3.0 מ' וקו בנין אחורי למבני מגורים מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ', הכל ביעוד אזור משק חקלאי-חלקות א', שנחלה מסי 69 ועל פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור משק חקלאי-חלקות א' ומאזור משק חקלאי- חלקות א' לאזור חקלאי.

- הקטנת קו בנין צדדי ואחורי למבני מגורים באזור משק חקלאי-חלקות א'.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים: אין שום שינוי לעומת המצב הקיים.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

2. אזור משק חקלאי-חלקות א':

התכליות המותרות באזור זה יהיו בכפוף לתכנית מס' ג/4384 המאושרת.

3. אזור חקלאי:

התכליות המותרות באזור זה יהיו בכפוף לתכנית מס' ג/4384 המאושרת.

4. דד:

התכליות המותרות באזור זה יהיו בכפוף לתכנית מס' ג/4384 המאושרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

אין שינוי בזכויות והגבלות בניה שנקבעו בתכנית מס' ג/4384 המאושרת, למעט:

- קו בנין צדדי למבני מגורים באזור משק חקלאי-חלקות א' יהיה 3.0 מ' במקום 4.0 מ'.
- קו בנין אחורי למבני מגורים באזור משק חקלאי-חלקות א' יהיה 3.0 מ' במקום 5.0 מ'.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ב. - 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, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 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 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 המינמליים 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. המרתקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.
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.
6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
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.
4. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

8. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

זם התוכנית:

מגיש התוכנית:

ד"ר מנחם פריד
אדריכלות ומינוי ערים

עורך התוכנית:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
 מס' 2/4384
 הפקדת תכנית מס' 2/4384
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2009040 ביום 28.4.03
 ק"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2/4384
 פורסמה בעיתון ה"צופה" ביום 20.1.03
 ובעיתון ה"א"ת קב"ה ביום 24.1.03
 ובעיתון מקומי ה"א"ת ביום 26.1.03

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 2/4384
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5164
 ביום 6.3.03 עמ' 1263

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2/4384
 פורסמה בעיתון ה"צופה" ביום 22.5.03
 ובעיתון ה"א"ת קב"ה ביום 22.5.03
 ובעיתון מקומי ה"א"ת ביום 23.5.03

הודעה בדבר אישור תכנית מס' 2/4384
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5201
 ביום 1.7.03 עמ' _____

ועדה מקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
 מס' 2/4384
 אישור תכנית מס' 2/4384
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2003003 ביום 28.4.03
 סמנכ"ל תכנון
 ק"ר הועדה