

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "גליל תחתון"
תחום שפוט: גליל תחתון-כפר קיש

- תכנית מס' מק/גת 4384/3 _____
- "אחוד וחלוקה של שטח מגורים-נחלה 32
- ללא שינוי בסה"כ שטח מגורים וזכויות בניה"
- מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/4384.



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גליל תחתון"

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית "גליל תחתון"

שם ישוב: כפר קיש

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' מק/גת/4384/3 שינוי למתאר מספר ג/ 4384
" אחוד וחלוקה מחדש של שטח מגורים-נחלה 32 – ללא שינוי סה"כ שטחי מגורים"

1.2 מקום התוכנית:

כפר קיש שכונה ותיקה – צפון הישוב

נ.צ. מרכזי	מזרח:	230,575	צפון: 192,600
מספר גוש	חלקות		חלקי חלקות
15364	32		
נחלה	32		

1.3 שטח התוכנית:

5730 מ'ד - מדידת מודד מוסמך ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: רן דוידסון בחכירה מאת מ.מ.י מחוז צפון

יזם התוכנית: רן דוידסון

כפר קיש מיקוד 17920

פלא : 052-8310937 פקס : 04-6760798

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי מס' רישיון : 086522

מושב ציפורי 12,

טל : 04-6562916

פקס : 04-6456678

פלאפון : 052-4733052

Email: Zehavy1@netvision.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/4384 מאושרת.

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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. תשריט חלוקה של מודד מוסמך-מסמך מחייב.
- ד. נספח בנוי קני"מ 1:100 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17/5/05	הכנה
	עדכון 1
---- להפקדה	עדכון 2
---- לתוקף	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- I. גבול תכנית מוצעת : קו כחול רציף
- II. גבול תכנית מאושרת : קו כחול מקווקו
- III. דרך קיימת : צבע חום
- IV. אזור מגורים : צבע כתום.
- V. שטח ציבורי פתוח. צבע ירוק
- VI. דרך מוצעת צבע אדום
- VII. דרך משולבת קיימת. צבע ירוק וחום אלכסוני לסרוגין.
- VIII. שביל הולכי רגל : צבע ירוק בהיר וירוק כהה לסרוגין
- IX. מספר הדרך ספרה ברבע העליון של העיגול
- X. קו בנין מינימלי : ספרה ברבעים הצדיים של העיגול
- XI. רוחב דרך : ספרה ברבע התחתון של העגול
- XII. קו בנין קיים : קו שחור מקוטע .
- XIII. קו בנין מוצע : קו אדום מקוטע
- XIV. גבול גוש : קו ירוק משונן
- XV. גבול חלקת מקור : קו אדום
- XVI. גבול מגרש : קו בצבע תכלת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
---	---	---	---	דרך מאושרת
34%	1950	34%	1950	אזור מגורים
66%	3780	66%	3780	אזור חקלאי (א')
100	5730	100	5730	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

אחד וחלוקת שטח מגורים בנחלה 32-ללא שינוי סה"כ שטחי מגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- I. אחד וחלוקה מחדש של שטחי מגורים בנחלה 32 ללא שינוי סה"כ שטח מגורים.
- II. הגדרת העמדת מבנים לפי נספח בנוי מצורף.
- III. קביעת בינוי והנחיות ארכיטקטוניות ותנאים להוצאת היתר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
ללא שינוי	ללא שינוי	מגורים

* סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/4384.

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

מגורים -

דרך:

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשע"ב 1992)**

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

לא תשמש שום קרקע או מנח הנמצאים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

מס' קומות	גובה מקסי' * גובה מקסי'	סה"כ אחוזי בניה	תכנית קרקע	אחוז בניה עיקרי D	אחוזי בניה שדות C	אחוזי בניה מותרת למפלט תכניסה B	אחוזי בניה מעל מפלט תכניסה** A	קווי בנין ***	מגדש מיני (במטר)	תכלית שם האזור (שימושים עיקריים)
		E						על פי תשריט מצורף		אזור מגורים
על פי תכנית מאושרת ג/ 4384										

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלט תכניסה אל מתחת למפלס תכניסה באישור ועדה מקומית קווי בנין יחזי על פי תשריט מצורף

* גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נקי ונקי.

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

א. - הוראות והנחיות נוספות:

א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
 ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה ובהתאם לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו.
 ג. תנאי להוצאת היתר בניה הינו ביצוע חיבור המבנים לתשתיות בפועל.
 ד. לא יוצאו היתרים אלא לאחר ביצוע תשתיות כולל קירות אבן הגבולות מגרשים ע"י היזמים.

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, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, 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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית 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.

2. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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 קווי הבניין 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.

4. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. עתיקות:

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

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

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

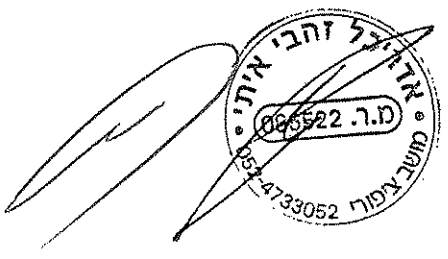
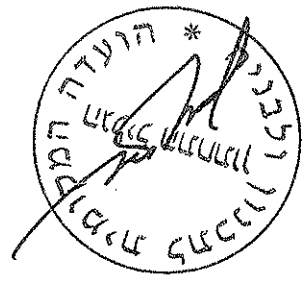
אין לנו הסמכות...
רשמי...
חתימת...
ליווה...
הוקמה...
במסגרת...
לפי...
למטרה...
צוין...
הוראה...
המנו...
כל זכות...
מתייחס...
תאריך 2/11/05

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

עורך התוכנית:


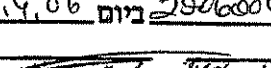



תאריך הכנת התוכנית: 17/5/2005

ועדה מקומית גליל תחתון
 3/4384 /ק/א/מס' 200800
 הפקדת תכנית מס' להפקיד את התוכנית
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית
 בשיבה מס' 200800 ביום 21.8.05
 יו"ר הועדה 
 סמנכ"ל תכנון 

3/4384
 הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 5472
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 977
 מיום 25.12.05 עמ' 977

3/4384
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 3406
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 14.2.06
 ובעיתון הארץ החדשה ביום 10.2.06
 ובעיוני מקומי הארץ החדשה ביום 10.2.06

ועדה מקומית גליל תחתון
 3/4384 /ק/א/מס' 2006004
 אישור תכנית מס' להפקיד את התוכנית
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בשיבה מס' 2006004 ביום 30.4.06
 סמנכ"ל תכנון 
 יו"ר הועדה 
 תמונה מודפסת לפי 

3/4389
 הודעה בדבר אשרור תכנית מס' 5579
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4995
 מיום 12.9.06 עמ' 4995

3/4384
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2473
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 24/8/06
 ובעיתון הארץ החדשה ביום 24/8/06
 ובעיוני מקומי הארץ החדשה ביום 24/8/06