

מאי 2002

מאי 2002

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965  
 תוקף תכנית מס. 11628  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 18.8.00 להסיר את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית

### מחוז הצפון נפה: כנרת

## מרחב תכנון מקומי: הגליל התחתון תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. גליל תחתון שם ישוב: כפר זיתים

#### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

##### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/11628 שינוי לתוכנית מפורטת מספר ג/4477 בתוקף.  
מטרה עיקרית ומקום: שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים בנחלה מסי 45 בכפר זיתים.

##### 1.2 מקום התוכנית:

כפר זיתים.  
גוש 17333 חלקה 45.

##### 1.3 שטח התוכנית:

2.295 דונם (מדידה גרפית)

##### 1.4 בעלי עניין:

**בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, דרך קרית הממשלה, נצרת עלית.  
פקס: 6560521 - 04.

**זם התוכנית:** רחמים בנימין וזיוה, כפר זיתים טל: 6733670 - 04.

הודעה על אישור תכנית מס. 11628  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5158  
 מיום 13.2.03

**עורך התוכנית:** אדריכל יוסף אסא, מסי רשיון 22990, רח' אושסקין 46  
טל: 6021118 - 03, פקס: 6021189 - 03.

##### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/4477 בתוקף.  
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 6 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 11628  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 9.10.02 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 11628  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5097  
 מיום 24.7.02

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

**תאריך: 15.9.00**

הכנה: 15.2.99

עדכון 1: 17.11.99

עדכון 2: 19.02.2001

הפקה להפקדה: 25.10.01

הפקה להפקדה: 10.5.2002

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

גבול תוכנית	קו כחול
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
גבול שטח המגורים לפי מצב קיים	קו ועליו סימן של ביטול
מסי חלקה מוצעת	עיגול ומספר
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עגול בדרך
קו בנין	מספר ברביע הצדדי של עגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברביע התחתון של עגול בדרך
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום
שטח חקלאי	שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק
אזור מגורים א'	שטח צבוע בפסים אלכסוניים בירוק וצהוב
קו בנין	קו מקווקו

**1.10 טבלת שטחים:**

יעד/שטח	מצב קיים בדונם	%	מצב מוצע בדונם	%
קרקע חקלאית	0.601	26.19	-	-
מגורים א'	1.386	60.39	1.987	86.58
דרך	0.308	13.42	0.308	13.42
סה"כ	2.295	100.00	2.295	100.00

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- הגדלת השטח המיועד למגורים בחלקה 45 עפ"י התב"ע שבתוקף ע"י:
- שינוי יעוד מחקלאי למגורים א'.
- קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ותנאים להוצאת היתר בניה ופיתוח השטח.
- שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית ל מגורים א'.
- בנחלה בחלקה א' בשטח המיועד למגורים (מגורים א') תותר הקמת 3 יח"ד.
- תנאים למתן היתר בניה:
  - היתרי הבניה בתחום התוכנית ינתנו לאחר הבטחת ביצוע התנאים הבאים באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה:
  - הגשת תוכנית פיתוח הכוללת: פתרון ניקוז, גינון ותאורה, תנועה וחניה ופינוי אשפה.
  - הסדרי תשתיות:
  - ביוב, מים, אספקת חשמל כולל כל המתקנים הנדרשים, וכן תקשורת – עפ"י דרישות בזק.
  - פתרון אספקת גז (במידה וידרש).

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

בנחלה מס' 45 - בחלקה א' - יעוד למגורים א' – תותר הקמת 3 יח"ד.

### 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 בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות/ מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה מכסימלי		שטח בניה					קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	מטרים	מס' קומות	סה"כ E	תכסית	שטחי שירות D	שטחים עקריים C	מתחת מפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A **	קדמי	אחורי			צדדי
3	7.0 לגג שטוח. 9.0 לגג רעפים	2	500 מ"ר	20.0%	50 מ"ר	450 מ"ר	-	500 מ"ר	5	3	3	1987 מ"ר	אזור מגורים בנחלה מס' 45

### 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 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 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.

##### 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 היים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## **ג. - הוראות כלליות**

### **פרק 4 - מימוש התוכנית**

#### **1. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים 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 קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

#### **2. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודת עפר ופריצת כבישים, יהיה אישור תוכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

#### **3. היטל השבחה:**

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

#### **4. 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.

#### **5. הוראות הג"א:**

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

#### **6. כיבוי אש:**

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

#### **4.2 תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

