

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה תש"ן - 1990)  
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

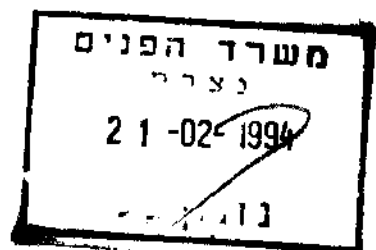
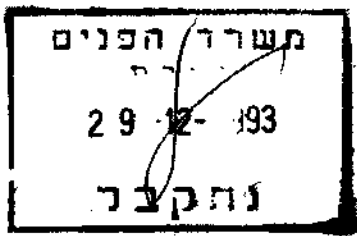
מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)  
מרחב תכנון מקומי - "גליל מזרחי"

תכנית מס': ג/במ/121

שיכון חיילים משוחררים כפר קמא  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מחוזית מס' 2

שיכון חיילים משוחררים - כפר קמא



תאריך: ספטמבר 1993

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה תש"ן - 1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ותעשיה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי

תכנית מס' ג/במ/121

המהווה שינוי לתכנית מתאר מחוזית מס' 2

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס': ג/במ/121 - שכון חיילים משוחררים - כפר קמא.

2. מסמכי התכנית:

א. 11 דפי הוראות לתכנית (תקנון)

ב. תשריט בק.מ.: 1:1250 במצב קיים ובמצב מוצע.

ג. תכנית בינוי בק.מ. 1:1250

ד. נספח תחבורה.

3. מקום: כפר קמא

גוש: 15330

חלקות: 13, 14 (חלק), 15, 16 (חלק), 17, 18 (חלק), 19 (חלק).

4. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

5. מספר יחידות הדיור: 208 יח'.

6. שטח התכנית: 307.825 דונם.

7. בעל הקרקע: מ.מ.י ובעלים שונים.

8. יוזם התכנית: המועצה המקומית כפר קמא.

9. עורך התכנית: ש.טוכלר, ארכיטקט - בונה ערים.

**10. יחס לתכניות אחרות:**

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מחוזית מס' 2 ולתכנית מתאר מקומית כפר קמא מס' 1387 ביעודי השטחים תוך הרחבת שטח הישוב לציזו הדרומי של כביש מס' 767.
- ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית כפר קמא מס' ג/5710 (מופקדת) ביעודי השטחים תוך בטול אזורי תעשייה ומזבלה ויעוד שטח למגורים, ספורט, מסחר ומבני ציבור.
- ג. עם אשר תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה עפ"י סעיף 4 (ה) בחוק הליכי התכנון והבניה, (הוראת שעה), התש"ן - 1990.

**11. מטרת התכנית**

- א. יצירת מסגרת תכנונית של אזורי מגורים, ספורט, מבני ציבור, על ידי שינוי ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות בניה.
- ב. קביעת לוח תכליות המותרות לכל אחד משימושי הקרקע המוצעים בתכנית.
- ג. קביעת טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992) לכל אחד משימושי הקרקע המוצעים בתכנית.
- ד. קביעת הוראות בניה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית.
- ה. קביעת הוראות בדבר שימור ושיפוץ אתרים ארכיאולוגיים בשטח התכנית.
- ו. קביעת שלבים לביצוע התכנית.

**12. רשימת תכליות**

הועדה המקומית לתכנון ובניה תאשר בקשות להיתרי בניה בכל אזור מהאזורים כמסומן בתשריט בהתאם לרשימת התכליות ובכפוף לטבלת זכויות והגבלות בניה כמצוין בסעיף 13.

**א. אזור מגורים א'**

- באזור מגורים א' יותרו התכליות הבאות:
- בתי מגורים חד משפחתיים, מבני עזר.
  - רחבות חניה פרטיות או משותפות לרכב.

ב. אזור לבניני ציבור וחינוך

- באזור לבניני ציבור וחינוך יותרו התכליות הבאות:
- מוסדות ציבור, דת, בריאות וחינוך לרבות גני ילדים ופעוטונים.
  - רחבות חניה לרכב.

ג. שטח ספורט

- בשטח ספורט יותרו התכליות הבאות:
- אולמי התעמלות.
  - חזרי חוגים ומלתחות.
  - בריכות שחיה ומתקניחן.
  - מגרשים לספורט הכדור.
  - מסלולי ריצה וקפיצה.
  - מתקני ספורט אחרים.
  - מקלטים ציבוריים.
  - רחבות, גנים ושבילים להולכי רגל.
  - רחבות חנייה לרכב.
  - מעבר לצנרת תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

ד. שטח לעתיקות

- בשטח לעתיקות יותרו התכליות הבאות:
- חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות.
  - חפירות ארכיאולוגיות.
  - מבנים לשימור ושיפוץ ממצאים ארכיאולוגיים.
  - רחבות, גנים ושבילים להולכי רגל.
  - רחבות חנייה לרכב.

ה. בית קברות סגור

- בשטח בית קברות סגור יותרו התכליות הבאות:
- חפירות, סוללות, מצרות ומבני מצרות.
  - רחבות, גנים, ושבילים להולכי רגל.
  - רחבות חניה לרכב.

ו. שטח פרטי פתוח

- בשטח פרטי פתוח, המיועד בעתיד להרחבת אזור מגורים, יותרו התכליות הבאות:
- רחבות גנים ושבילים להולכי רגל.
  - רחבות חניה פרטיות או משותפות לרכב.

ז. שטח ציבורי פתוח

בשטח ציבורי פתוח יותרו התכליות הבאות:

- גנים ציבוריים, חורשות ושדרות.
- רחבות ושבילים להולכי רגל.
- מעבר לצנרת תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

ח. אזור מסחרי

באזור מסחרי יותרו התכליות הבאות:

- חנויות.
- בתי קפה ומסעדות.
- משרדים.
- רחבות חנייה לרכב.

ט. דרכים

בדרכים יותרו התכליות הבאות:

- מעבר לרכב ולהולכי רגל.
- רחבות חנייה למשתמשים.
- הצבת מתקני רחוב לרווחת התושבים.
- הצבת מתקני אשפה שכונתיים.
- מעבר לצנרת תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

י. חנייה

בשטחי חנייה יותרו התכליות הבאות:

- רחבות חנייה למשתמשים.
- הצבת מתקני רחוב לרווחת התושבים.
- הצבת מתקני אשפה שכונתיים.
- מעבר לצנרת תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

יא. שבילים להולכי רגל

בשטחי שבילים להולכי רגל יותרו התכליות הבאות:

- מעבר להולכי רגל.
- הצבת מתקני רחוב לרווחת התושבים.
- מעבר לצנרת תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

13. זכויות והגבלות בנייה

זכויות והגבלות הבניה בכל אחד מהאזורים השונים שבתחום התכנית יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפני תכנון התכנון והפניית  
(השוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובחיתום תש"ב - 1992)**

מספר סה"כ	מספר יח"ד למגורש	צפיפות נטו	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימלי					מס' צדדי	קווי בניה		שטח מינימלי (במ"ר)	שם האזור	
			מספר מקומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירותים	שמושים	מתחת למפלס הערה (א*)		מעל למפלס כניסה	אחוזי			קדמי
208	1	8.0	2	8.0	60	35	8	52	רחא הערה (א*)	60	3	5	4	400	אזור מגורים א'
-	-	8.0	2	8.0	60	35	12	48	- " -	60	4	6	6	660	אזור לבנייני ציבור
-	-	8.0	2	8.0	20	10	5	15	- " -	20	6	6	6	49,000	שטח ספורט
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	כמוצין בתשריט	שטח עתיקות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	כמוצין בתשריט	בית קברות סגור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400	שטח פתוח פרטי
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	כמוצין בתשריט	שטח פתוח ציבורי
-	-	8.0	2	8.0	50	35	10	40	(א*)	50	6	6	6	2100	אזור מסחרי
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	כמוצין בתשריט	דרכים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- " -	חנייה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- " -	שבילים להולכי רגל

- הערות:
- א. בסמכות ועדה מקומית לתכנון ובניה, לאחר קבלת תכנית פיתוח לאשר העברת אחוזי בניה בהתאם.
  - ב. גובה בנין במטרים הינו הגובה הכללי מ-0.00 עד קצהו העליון של גג המבנה.
  - ג. במקרה של סתירה בין הוראות הטבלה באשר לקווי בניה להוראות התשריט קובעות הוראות התשריט.
  - ד. תותר חנייה בתחום המגרש בקו בניה צדדי רקדמי 0.0 מ' בהתאם לאישור הועדה המקומית.

**14. הוראות בנייה**

הבניה בתחום התכנית תהיה אך ורק עפ"י תכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו וההוראות הכתובות.

בשטח לעתיקות לא תבוצע כל עבודה אלא שימור ושיקום בהנחיית אגף העתיקות ובהתאם לתכנית בינוי מוסכמת על ידם ומאושרת ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

**15. דרישות חג"א**

תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור חג"א לבקשה להיתר.

**16. חנייה**

החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

ככלל תהיה החנייה הפרטית מחוץ לשטח הדרך בשטח המגרש/חלקה של המחזיק בנכס. הגישות אל החניה יהיו בצמוד ככל הניתן לגבול המשותף של שתי חלקות. במקרה של מגרשים בהם השיפוע חזק והפרשי הגבהים במעלה ו/או במורד גדולים תהיה החניה לגבי אותם מגרשים מחוץ לשטח הדרך בצמוד למגרש ובמקביל לדרך.

רשימת המגרשים לגביהן תותר החניה מחוץ לתחומי המגרש, בצמוד למגרש ובמקביל לדרך הינה כדלקמן:

1042, 1036-1039 1032 1011-1013  
 1070 1069 1064-1066 1054-1056 1043-1045  
 1095-1097 1091-1092 1087-1088 1078-1079  
 1126 1123 1114-1116 1111,1109 1105-1108  
 1168-1171 1158-1161 1149-1151 1136-1138 1127  
 1212 1211 1205-1208 1188-1190 1178

**17. כביש גישה לשכון חיילים משוחררים**

כביש הגישה לשכון וכביש הגישה הקיים לכפר תוכננו כצומת מדורג. לצורך תכנית זו מחווה הצומת המדורג בשלב א' קומפלקס אחד וחלק בלתי נפרד מתכנית זו. (ראה תכנית מצורפת) פתרון זה היה נכון עד לאיכלוס 50% מהשכונה החדשה. עם הגעת השכונה למצב בו הינה מאוכלסת 50% מהמתוכנן יוחל בביצוע מעבר תת קרקעי, אשר יקשר את הכפר לשכונה. ביצועו של המעבר מותנה באשור תכנית מפורטת בהתאם.

עם השלמת ביצוע שלב ב' דהיינו המעבר התת קרקעי ומערכת כבישי הגישה אל מעבר זה יבוטל מסעף הכניסה הקיים אל שכונת חיילים משוחררים וכביש הגישה אל מסעף זה מהשכונה יהפך למגרש חנייה ציבורי והגישה לשכונה תיעשה דרך צומת הכניסה לכפר בלבד.

המעבר התת קרקעי ישמש הן את הולכי הרגל והן את כלי הרכב.

#### 18. תשתית ופתוח

א. לא יוצאו היתרי בניה לפני שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית תשתית ופתוח בהתאם לקביעת שלבי הביצוע כמצויין בסעיף 20 דלהלן. תכנית זו תכלול הוראות בדבר שימור שיפוף ושיקום כל שטחי העתיקות אשר נמצאים בשטח התכנית, סלילת הדרכים, העברת מערכות אספקה וסילוק לרבות: מים, ביוב, ניקוז, חשמל טלפון וכן תכלול התכנית פתוח גנני לרבות גובהי קירות תומכים, מערכות השקיה שתילה ונטיעה, התקנת ריהוט רחוב וכל פרט אחר ככל שידרש ע"י הועדה המקומית. התכנית תוכן על רקע מפה מצבית כולל טופוגרפיה ותקבע את ה-0.00 של כל מגרש בתחומה. כל ההרחבות בתחום הצמתים, בגין התכנון הגאומטרי המפורט לא ייחשוב כסטייה מהתכנית.

ב. 1) מערכת החשמל ואספקת החשמל לכל המבנים תבוצע באמצעות חיבורים תת קרקעיים, ובהתאם להנחיות חברת חשמל אולם תותר הצבתם של עמודי תאורה למזרחה וכביש.

#### 2) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א) לא ינתן 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 הקצוני 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 מבודדים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	15.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.



- (ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1,000 וולט
- (ג) המרחקים האנכיים המינמליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- (ד) קוי החשמל המסומנים בתשריט הינם בהתאם למפת קוי חשמל לאינפורמציה בלבד מס' 29-I-14-A מעודכנת לתאריך 6.89 בהוצאת חברת החשמל לישראל.
- מפה מצבית כאמור לעיל תכלול סימון, על סמך מדידה בשטח של קוי החשמל בשטח התכנית.
- ג. מערכת אספקת המים לכל המבנים תבוצע באמצעות חיבורים תת-קרקעיים ובהתאם להנחיות הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא תיבנה שום בניה על קו מים.
- ד. מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב המקומית בהתאם להנחיות הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא תיבנה שום בניה על קווי ביוב או מתקן ביוב. קווי הביוב יהיו חופשיים מכל מכשול על מנת לאפשר טיפול ואחזקה סדירים.
- ה. מערכת הניקוז תחובר למערכת הניקוז המקומית בהתאם להנחיות הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ו. מערכת הטלפון לכל המבנים תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות חברת הבזק. לא תותר כל בניה על או תחת קו תקשורת.
- ז. לא תותר הצבתם של מיתקני אנרגיה סולרית והתקנתם של מיתקני מזוג אויר, תליית כביסה וכיו"ב אלא בהתאם למפורט בתכנית הבינוי, ו/או באופן שיוסותרו לחלוטין.
19. **פינוי אשפה**
- פינוי האשפה יעשה כדלקמן:
- א. באזור מגורים א' - באמצעות מיכלי אשפה ביתיים בגודל 60 ליטר בכפוף למקום ופרט בתכנית הפתוח.
- ב. ביתרת התכנית ע"י מיכליות 2000 ליטר אשר ימוקמו בהתאם לתכנית פתוח, יש להבטיח גישה חופשית של רכב פינוי אשפה אל המיכלית.

**20. שלבי ביצוע**

- א. הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע שלבי ביצוע ולהתנות הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית על מנת להבטיח ביצוע הוראותיה וביצוע עבודות הפיתוח והתשתית הן בשטחים הפרטיים והן בשטחים הציבוריים בהתאם לאותם שלבים.
- ב. משך ביצועה של תכנית זו יהיה 7 שנים.

**21. תוסף התכנית**

סיום 20% מיחידות הדיור ובהתאם התשתיות יחשב כתחילה לביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אשורה ייפקע תקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי הקרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אשור תכנית זו.

**22. איחוד וחלוקה**

בהתאם לחוק.

**23. הפסעות ורישום השטחים הציבוריים**

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות מקומית וירשמו ע"ש המועצה המקומית כפר קמא ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו ע"ש המועצה המקומית בדרך אחרת.

**24. חישוב השטחים**

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. רישום השטחים יעשה עפ"י תשריט לצרכי רישום. אי דיוקים כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטיה.

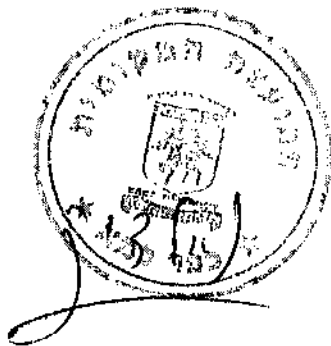
**25. היטל השבחה**

בהתאם לחוק.

**26. הוראות בדבר גבית הוצאות**

1. הוצאות תכנית זו לרבות שכר טרחה עבור עריכתה, ביצועה ופיצויים יוכלו על היזם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
2. כל הקירות התומכים המתחייבים מתכנית זו בין אם במעלה או במורד יבוצעו במסגרת פתוח המגרשים בכפוף לתכנית הפתוח המאושרת וע"ח הבלעדי של בעל המגרש.

27. חתימות



א. חתימת מגישי התכנית

ב. חתימת מחבר התכנית.

שמועון סוכר ארבינסקי



28. התאריך: 7 - 9 - 1993

הודעה על אישור תכנית משי/מא/ו  
פורסמה בילקוט הפרסומים משי 5150  
מיום 23.1.03

משרד המסים מ"ח זצ"פ  
חוק חלוקת תכנון ובנייה (הוראת שעה) אנושית 1990  
אישור תכנית משי/מא/ו  
הועדה לבנייה למגורים (מס. קמ/193/03)  
החליטה ביום 3.1.03 לאשר את התכנית.  
מנהל מינהל התכנון  
ד"ר הועדה לבנייה  
למגורים