

א.ה.ג.

תקנונים 3 / כפר זיתים-מגורים  
תאריך: יולי 2003.

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

**שם התכנית: כפר זיתים-מגורים.**

**תכנית מפורטת מספר: ג/ 9331 .**  
**שינוי לתכנית מספר: ג/ 4477 המאושרת .**

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. (9331)  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 30.6.04 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. (9331)  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5355  
מיום 30.12.04

המתכנן: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
כורזים ד.ג.חבל כורזים, טל: 04-6934977, פקס: 04-6938468

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**

- (1.1) **שם התכנית:**  
תכנית מפורטת כפר זיתים-מגורים תכנית מספר ג/ 9331 שינוי לתכנית מספר ג/ 4477 מאושרת.
- (1.2) **מקום התכנית:**  
מושב כפר זיתים.  
נ.צ. מרכזי: מזרח: 243300 צפון: 746650

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17326	-	38,39,90
17327	30-34,78	23-27,29,35-40,43-46,83,84

- (1.3) **שטח התכנית:** 30.4 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.
- (1.4) **בעלי עניין:**  
**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.  
קרית הממשלה נצרת עילית טל: 06-6558211.  
**יזם ומגיש התכנית:** משרד הבינוי והשכון - בניה כפרית - צפת  
רחוב ירושלים 43 צפת. טל/פקס: 04-6930542.  
**עורך התכנית:** אבישי טאוב - אדריכל - רשיון 17408.  
כורזים ד.ג. חבל כורזים, 12391 טל: 06-6934977 פקס: 06-6938468.
- (1.5) **יחס לתכניות אחרות:**  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 4477 (מאושרת).  
התכנית תואמת לת.מ.מ 2 -יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע הינו שטח ישוב כפרי.  
התכנית תואמת לתמ"א 31 -יעוד הקרקע לפי תשריט יעודי הקרקע הינו שטח נוף כפרי/ פתוח. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

- (1.6) **מסמכי התכנית:**  
א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

- (1.7) **תאריך הכנת התכנית:**
- | תאריך        | הכנה    |
|--------------|---------|
| 19.12.00     | עדכון 1 |
| נובמבר 2002. | עדכון 2 |
| ינואר 2003.  | עדכון 3 |
| יולי 2003.   |         |

- (1.8) **נחלות ויחידות בשטח התכנית:**  
נחלות מאושרות: 91 נחלות  
מגרשים לבעלי מקצוע בנויים: 28  
תוספת יח"ד בתכנית זאת: 24  
סה"כ יח"ד (כולל תכנית זאת) בישוב: 234 יח"ד.

- (1.9) **הגדרות ומונחים:**  
משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10) **באור סימני התשריט :**

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו ומספר.
שטח מגורים א'	- השטח הצבוע צהוב בתשריט.
שטח מגורים ב'	- השטח הצבוע תכלת בתשריט.
שטח פרטי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בתשריט.
שטח מבני ציבור	- השטח הצבוע חום בהיר ותחום חום כהה בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
דרך משולבת	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בירוק אדום בתשריט.
דרך מוצעת	- השטח הצבוע אדום בתשריט.
דרך מאושרת	- השטח הצבוע חום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו ירוק משונן.
גבול חלקה לביטול	- קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק בתוך.
גבול ומספר מגרש מוצע	- קו מקווקו בצבע ירוק.
גבול ומספר מגרש קיים	- מספר בצבע שחור בתוך אליפסה.
	- קו רצוף דק בשחור ומספר שחור מוקף עיגול.

1.11) **טבלת שטחים :**

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד האזור
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
40.5%	12.3	-	-	שטח מגורים ב'
34.9%	10.6	-	-	שטח פרטי פתוח
-	-	97.7%	29.7	שטח חקלאי
8.2%	2.5	-	-	דרך משולבת
14.8%	4.5	-	-	דרך מוצעת
1.6%	0.5	2.3%	0.7	דרך קיימת
100.0%	30.4 ד'	100.0%	30.4 ד'	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

2.1 **מטרות התכנית :**

2.1.1 הקצאת שטח ל- 24 מגרשי מגורים והרחבת אזור המגורים של המושב.

2.2 **עיקרי הוראות התכנית :**

2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעודים מגורים ב', שטח פרטי פתוח, דרך משולבת, ודרך מוצעת.

2.2.2 שינוי יעוד מדרך קיימת לשטח פרטי פתוח.

2.2.3 איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים.

2.2.4 התווית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת.

2.2.5 קביעת הוראות בניה לצורך מתן היתרי בניה.

2.3 **נתונים כמותיים עיקריים :**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד
שטח מגורים ב'	5400	24
שטח פרטי פתוח	50	-

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

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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 מגורים ב':**

השטח הצבוע תכלת בתשריט ישמש לבניית בנייני מגורים חד משפחתיים, מקלטים, חניות מקורות ומבני עזר. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

**3.1.2 שטח פרטי פתוח:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ישמש לשטח ציבורי פתוח, דרכי שרות ונטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

**3.1.3 דרכים:**

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך מאושרת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת, השטח הצבוע פסים אלכסוניים אדום ירוק הינו שטח דרך משולבת. קוי בניה יהיו עייפ הרוזטה שבתשריט התכנית. במגרשים פינתיים קווי הבנין יהיו: קדמי - בכוון הדרך הראשית וצדדי בשני הצדדים האחרים.

**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 (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	450	3	5	5
שטח פרטי פתוח **	100	3	5	5

\*\* בניה בשטח פרטי פתוח למבני טרנספורמציה ולמתקני תשתית בלבד.

שם האזור (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי				
	מעל מפלס הכניסה מ"ר	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר	לכיסוי קרקע מ"ר
מגורים ב'	275	*	225	50	275
שטח פרטי פתוח **	50	*	50	-	50

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.  
\*\* בניה בשטח פרטי פתוח למבני טרנספורמציה ולמתקני תשתית בלבד.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר סה"כ יח"ד	צפיפות / מספר יח"ד למגרש.
	מס' קומות	במטרים		
מגורים ב'	2	8.5	24	1
שטח פרטי פתוח	1	4	-	-

**3.3 הוראות נוספות:**

3.3.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התיבור 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 ( **בינוב:** 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, טלויזיה בכבלים:**

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו 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.

3.3.6 ( **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:

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### 3.4.2 הפקעות:

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.

3.4.3 רישום: תוך חודשיים 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 והבניה.

3.4.4 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.

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

3.4.6 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.

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

3.4.8 כינוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.9 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.

#### 3.4.10 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

