

3/00 231

2-3487

מחוז הצפון, נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

תכנית מפורטת מס' ג/ 11286

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 4384

11286 ג	הודעה על אישור תכנית מס.
4873	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
18.4.00	מיום

לישוב: כפר קיש

19.12.99

0450004

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
11286 ג	אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה	
ביום 26.1.00 לאשר את התכנית.	
<i>[Signature]</i>	
יו"ר הוועדה המחוזית	המנהל לתכנון

תוכן העניינים

עמ'

- 3 פרק א - התכנית
- 4 פרק ב - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
- 5 פרק ג - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
- 7 פרק ד - תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית
- 9 פרק ה - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
- 10 פרק ו - תשתיות, ניקוז ותיעול והספקת מים
- 12 פרק ז - חתימות

פרק א' : התכנית

1. מחוז : הצפון
2. נפה : כנרת
3. מקום : כפר קיש
4. קואורדינטות : 192448,230410 - 192189,230313
5. גבולות התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול
6. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' ג/11286
7. יחס לתכניות אחרות : שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4384. בכל מקום בו קיימת סתירה בין התכניות, תגברנה הוראות תכנית זאת.
8. מסמכי התכנית : 12 דפי הוראות בכתב. להלן : "הוראות התכנית".
תשריט בק.מ. 1:500 של מצב קיים.
תשריט בק.מ. 1:500 של מצב מוצע.
תרשים סביבה בק.מ. 1:10,000.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. שטח התכנית : כ - 17.8 ד'.
10. גושים וחלקות : גוש : 15365 חלקות : 1 (חלק), 4 (חלק)
גוש : 15366 חלקות : 1 (חלק)
11. יזמי התכנית : ועד כפר קיש.
12. בעלי הקרקע : מ.מ.י.
13. עורך התכנית : אדריכל רשמן שאול
רח' השופטים 52, רמת השרון 47210, טל/פקס : 03-5404148
14. מטרת התכנית : מתן הוראות בניה בתחום התכנית, מתן לגיטימציה למבנה מגורים קיים. הקצאת שטח לבעלי מקצוע על חשבון אזור מבני צבור ונחלה. הקצאת שטח לנחלה על חשבון אזור מבני צבור במקום השטח שהוקצה לבעלי מקצוע.
15. היטל השבחה : הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה, כתנאי למתן היתר בניה.

פרק ב' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:

לוח האזורים:

מס' החלקה	יעוד שטחים	שטח קיים		שטח מוצע	
		שטח במ"ר	%	שטח במ"ר	%
804	אזור מגורים לבעלי מקצוע	-----	-----	555	3.1%
801	אזור בניני צבור	13,579	76.4%	13,024	73.3%
793	אזור נחלה (מגורים + חקלאי)	4,182	23.6%	4,182	23.6%
	סה"כ	17,761	100.0%	17,761	100.0%

סימונים בתשריט:

גבול התכנית	קו עבה בצבע כחול.
מספר דרך	מספר הרשום בראש העגול (רוזטה).
קוי בנין בצד הדרך	מספר הרשום משני צידי העגול (רוזטה).
רוחב תחום הדרך	מספר הרשום בתחתית העיגול (רוזטה).
אזור מגורים לבעלי מקצוע	שטח צבוע בצבע כתום.
שטח לבניני צבור	שטח צבוע בחום ומותחם בחום כהה.
אזור מגורים א (מגורים בנחלה)	פסים אלכסוניים ירוקים על רקע צהוב.
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים ירוקים על רקע לבן.
גבול חלקה מאושרת	קו דק בצבע ירוק.
מספר החלקה	מספר בתוך עיגול בצבע ירוק.

פרק ג': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

א. כללי:

- א.1. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
 - א.2. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בניתו.
 - א.3. חניה במבנים, באזורי המגורים, תאושר ע"י הוועדה עפ"י תכנית אחידה.
 - א.4. שמוש בקרקעות ומבנים:
- לא ישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים המסומנים בתשריט אלא לתכליות הכלולות ברשימת השימושים שנקבעו בהוראות תכנית זו, ובאשור הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה ו/או אחר), כפי שידרש ע"י הוועדה.

ב. אזור מגורים לבעלי מקצוע :

השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים לבעלי מקצוע, ויחולו עליו ההוראות דלהלן:

שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי כ 500 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של מגרש מעבר למסומן בתשריט.

ב.1. בתים בודדים:

קווי בנין:

קו בנין קדמי כמצוין בתשריט.

קווי בנין צדדיים 4.0 מ'.

קו בנין אחורי 5.0 מ'.

ב.2. שטח בניה מותר:

1. בשתי קומות לא יעלה על 240 מ"ר לכל יחידת דיור, מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד, הכולל שטח בניה עיקרי ושטחי שרות. חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.8 מ' ייחשב כסה"כ השטח המותר לבניה. סה"כ שטח התכסית המותר (כולל שטח בניה עיקרי ושרות) עד 170 מ"ר.

2. בבית של קומה אחת בלבד יותרו 150 מ"ר למגורים.

3. מבני עזר (בתחום אזור המגורים):

תותר הקמת מבנה עזר אחד עבור חניה בחזית המבנה, בשטח

עד 30 מ"ר והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה.

קווי הבנין יהיו כדלקמן:

קו בנין קדמי כמצוין בתשריט.

קו בנין צדדי 0 מ'.

קו בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.

גובה המבנה לא יעלה על 2.0 מ'.

ניקוז גגות מבנה העזר לא יופנה למגרש שכן.

תותר הקמת מבנה עזר למחסן, בחלל הנוצר כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח החניה במגרשים הנמוכים מהכביש.
 שטחו לא יחרוג מהיקף החניה וייחשב כשטח שרות.
 תאסר הקמת כל מבנה עזר מסוג אחר.
 4. בנוסף לאמור לעיל, תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. שטח המרתף יחושב כשטח שרות על פי קביעת המתכנן.

3.ב. גובה בניה מירבי:

1. בשתי קומות עם גג רעפים: 9.5 מ' גובה.
2. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג: 7.5 מ'.
3. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר, וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.
 4. סה"כ גובה המבנה בסעיף זה לא יעלה על 9.5 מ'.

4.ב. גימור חזיתות הבתים:

1. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט..
2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בתי השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטע רחוב והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים בחזית הרחוב תהיה בידי הועדה.
3. גימור גג שטוח - במקומות בהם כתוצאה מטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, רצוף או כל חומר אחר באשור הועדה ולא ישאר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.
4. גימור מבנה העזר כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים.

5.ב. מקלוט - בהתאם להוראות הג"א.

ג. אזור חלקות א של נחלה:

התכליות הקובעות הן על פי ג/ 4384

ד. אזור לבניני צבור

התכליות הקובעות הן על פי ג/ 4384

ה. אזור חקלאי

התכליות הקובעות הן על פי ג/ 4384

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. אופן בצועה של התוכנית המפורטת:

- א. בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א.1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת, שאינה כוללת בינוי, וגבולותיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי.
 - א.2. תכנית בינוי תהיה גם תכנית חלוקה למגרשים.
 - א.3. תוכן, ביחס לכל אזור הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח.
 - א.4. יקבעו תנאים ויובטחו הסדורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מיס, ביוב טלפון וכד', לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - א.5. נקבעו התנאים והיבטחו הסדורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, יישור ומלוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הוועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הוועדה.
 - א.6. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים למקומות חניה בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הוועדה.

ב. תכניות בינוי לבצוע 1:500

- ב.1. קודם למתן היתרים לבניה באזור לבנייני צבור, יש להגיש תכניות בינוי לאישור הוועדה.
- תכניות אלו יהיו מבוססות על תכנית זו ויכללו את המבנים, השירותים, מס' הקומות, גובה, גישות לבניינים, פתרון חניה, מקלוט, גדרות וקירות תומכים.
- ב.2. תכניות הדרכים בהתאם לתכנית זו יוגשו לאישור הוועדה קודם למתן כל היתרי בניה לכל שלב בתכנית, במתכונת של תכניות בינוי ויכללו לבד מפרטי הדרך גם את פרוט מתקני התשתית הסמוכים לה (מתקני חשמל - מבני שנאים, מתקני חלוקה ומדידה של מערכות, מתקנים לאיסוף אשפה ומתקני תאורה).

ג. רישום והפקעה:

- ג.1. הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט, באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.
- ג.2. כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובכפיפות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל, וירשמו על שם המועצה האזורית גליל תחתון.

ד. בקשות להיתר בניה :

- המסמכים הבאים דרושים לבקשת היתר בניה :
1. ד. תכנית מדידה מעודכנת ל-6 חדשים לפני הגשת הבקשה לרשויות, בק.מ. 1:100. מרווחים אנכיים של 25 ס"מ, חתומה ע"י מודד מוסמך.
 2. ד. סימון קווי הבנין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
 3. ד. תכנית פתוח למגרש בק.מ. 1:100 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מיכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה וכו', כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
 4. ד. חשוב השטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות. למעט מרפסות לא מקורות.
 5. ד. תכנית הקומות בק.מ. 1:100, כולל ציון גודל הפתחים.
 6. ד. תכנית גג כולל מתקנים על הגג.
 7. ד. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומדות אנכיות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית במישור החתך, דרך המבנה והמגרש והמגרשים השכנים, ערוכים בק. מ. 1:100.
 8. ד. חזיתות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית בק. מ. 1:100.
 9. ד. חזית גדר לרחוב כולל חזית וחתך מבנה החניה המקורה, באם מוצע כולל סימון גבהים וחומרי הבניה בהתאם להוראות תכנית זו.
 10. ד. באזור מגורים א' ו/או אזור מגורים א-1, במקרה של בניה בקו בנין "ס" יש לכלול בחזיתות את שתי הדירות ואת הסכמת הדייר השני. במקרה של אי הסכמה או העדר הדייר השני יהיה הדבר נתון לשקולה של הועדה.
 11. ד. הועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ותשריטים שונים ע"פ החלטתה.

ה. לוח הגבלות בניה לאזורים :

קווי בנין במ'	מספר קומות וגובה המבנה	מספר יחידות דיור למגרש	96 בניה או במ"ר				שטח מגרש מינימלי במ"ר	יעוד השטח				
			סה"כ	מתחת הקרקע		מעל הקרקע						
				שרות	שרות				עיקרי			
אחורי	קדמי	צדדי	5.0	4.0	2 ק'	1	320	50	30	240	500	מגורים
	בתשריט				9.5 מ'		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		לבעלי מקצוע
					עזר 3.0 מ'							

פרק ה' - פיתוח נטיעות וקירות גבול

1. פרטי פיתוח מגרשי בניה:

א.1. שביל גישה:

אבן טבעית, גרנווליט, מרצפות בטון או בטון רסוק. מדרגות לשביל גישה מחומר שביל הגישה.

ב.1. גדרות:

מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אשור הועדה. שער הכניסה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ג.1. עצים וצמחיה:

בזמן בצוע עבודות בניה ופתוח, על כל הגורמים לשמור על העצים הקיימים בשטחים שאינם מיועדים להקמת מבנים, על מנת לשלבם בעבודות הפתוח. הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

ד.1. חנית מכוניות:

חנית הרכב - בתחום המגרש. כמות החניה הדרושה 2 מכוניות למגרש. לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות, או בפתוח הסביבתי, או בגוף הבנין בהתאם לכללי הבניה וכחלק מבקשה להיתר בניה.

לא יורשה קירוי קל מכל סוג שהוא. יותר קירוי זהה לקירוי של הבנין שבמגרש.

ה.1. חיבור מערכות תשתית:

כל מערכות התשתית מים, טלפון, כבלים, דלק, גז וחשמל יהיו תת קרקעיות

ו.1. מתקני גז, דלק וכיו"ב:

מתקני הגז, הדלק וכיו"ב ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר.

ז.1. מתקני אשפה:

מתקני האשפה באזורי הבניה השונים ימוקמו בהתאם למצוין על גבי נספח הבינוי והפתוח בק.מ. 1:500, כתאום עם הועדה ועל גבי תכנית הבינוי.

2. סילוק מפגעים:

א.2. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הנובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבוצע, אופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב.2. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה כנייל רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות הנובעות מההודעה על חשבונו.

פרק ו' - תשתיות, ניקוז, תעול והספקת מים

- א. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז ביוב ותעול:
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז, הביוב והתעול.
- ב. ניקוז:
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה הקרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת כביש, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
- ג. ביוב:
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה ובאישור משרד הבריאות.
- ד. מים:
שטח התכנית יחובר לרשת המים בתאום עם משרד הבריאות והמועצה האזורית גליל תחתון.
- ה. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי 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 אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'

 הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.
 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 3. המרחקים האנכים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ו. זיקת הנאה - זכות מעבר:
יותר המעבר לצרכי תחזוקה לשירותים כגון מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים. לא ינתנו כל פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותקון הקווים.

ז. תיאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

ח. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ז' - חתימות ואישורים:

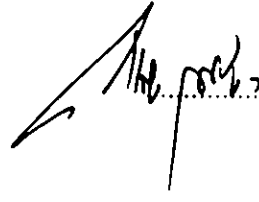
חתימות:

תאריך:

..... חתימת בעל הקרקע:

.....

20/12/99



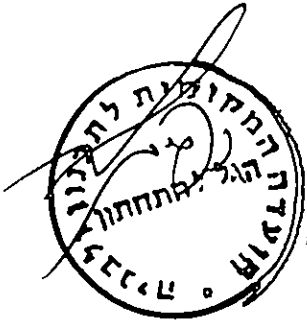
..... חתימת עורך התכנית:

.....

..... חתימת היוזם:

.....

..... חתימת מגיש התכנית:



חותמות:

הפקדה

מתן תוקף