

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 206-0400077

ג/23047, כפר קיש - שינוי יעוד קרקע למסחר ומבנים ומוסדות ציבור



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

א. ע"פ תכנית מס' ג/20069 החלה על מושב כפר קיש, מותרים בנחלות הישוב שימושים תומכי חקלאות ושימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, ע"פ הגדרתם במסמך מדיניות ועדה מחוזית לתו"ב בנושא תעסוקות לא חקלאיות בישוב חקלאי בעל נחלות.

מטרתה של תכנית זו הינה להתיר במרכז הישוב גם שימושים מסחריים המשלימים את הפעילות התיירותית/תעסוקתית הנ"ל, כגון: צרכניה, מאפיה, בית קפה, מרכז מבקרים, מוזיאון של תולדות הישוב, משרד ליציאה לטיולים.

לשם כך, מוצע לשנות יעוד קרקע בשני תאי שטח שבמרכז הישוב, ממבנים ומוסדות ציבור למסחר ומבנים ומוסדות ציבור ולהוסיף את השימושים המשלימים הנ"ל לשימושים המותרים ע"פ ג/20069 בתאי שטח אלה. תנאי להוצאת היתרי בניה ראשון בכל תא שטח יהיה אישור של תכנית בינוי ופיתוח לכל התא ע"י ועדה מקומית לתו"ב, וחלוקת התא למגרש בו יותרו שימושי מסחר ומגרש בו יותרו שימושים ציבוריים.

ב. בכפר קיש מאושרות ע"פ תכנית ג/20069 סך של 312 יח"ד. שה"כ השטח המותר לבניה - כולל שטחי שירות - בשטחים למבני ציבור בישוב = 26.02 ד' \* 50% = 13,010 מ"ר.

תכנית זו מייעדת למסחר ומבנים ומוסדות ציבור 4.443 ד' מאושרים למבנים ומוסדות ציבור - בהם זכויות בניה = 2,221 מ"ר כולל שטחי שירות, בהפחתת כ- 48 מ"ר קרקע הנחוצה להסדרת מצבה של תחנת הסעה קיימת בקרבת מקום, ללא שינוי בזכויות הבניה. תכנית זו מוסיפה 1,000 מ"ר לבניה - כולל שטחי שירות, לשימושי מסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית ג/23047, כפר קיש - שינוי יעוד קרקע למסחר ומבנים ומוסדות ציבור

מספר התכנית 206-0400077

שטח התכנית 1.2 5.703 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

242482 קואורדינאטה X

730284 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מרכז כפר קיש**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: כפר קיש

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מרכז כפר קיש

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15785	מוסדר	חלק	68	50, 66, 113

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
13/05/2015	5655	7039	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 20069.	החלפה	ג/ 20069



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/01/2018	רודי ברגר	02/01/2018	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210	04-6628212	mehandesgl @iula.org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כפר קיש - מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	כפר קיש	(1)		04-6767614		kfarkishv@gmail.co m

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית זו כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מודד מוסמך	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(2)		04-6782595	04-6785643	mate@netofa m.co.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ד"נ גליל תחתון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

להתיר גם שימושים מסחריים במרכז הישוב והסדרת מצב סטטוטורי של תחנת הסעת תלמידים שבמרכז הישוב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. להתיר גם שימושים מסחריים במרכז הישוב, המשלימים את הפעילות התיירותית/עסקית המותרת בנחלות החקלאיות, ע"י שינוי יעוד קרקע ממבנים ומוסדות ציבור לדרך ולמסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת השימושים המותרים, זכויות והגבלות בניה בכל תא שטח.
- ג. הגדרת תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	609
דרך מוצעת	701
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	905, 904



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	609
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	905, 904
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	905, 904
תחום השפעה	דרך מאושרת	609
תחום השפעה	דרך מוצעת	701
תחום השפעה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	905, 904

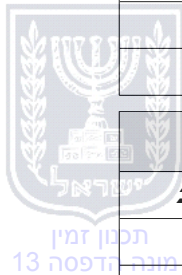
### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
22.09	1,260	דרך מאושרת
77.91	4,443	מבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>5,703</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.09	1,259.71	דרך מאושרת
0.84	48.1	דרך מוצעת
77.07	4,395.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>5,703.1</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מעבר כלי רכב והולכי רגל בלבד. ב. תחנה להסעת תלמידים. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה למעט מתקני דרך למניהם ותחנה להסעת תלמידים.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מעבר כלי רכב והולכי רגל בלבד. ב. תחנה להסעת תלמידים. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה למעט מתקני דרך למניהם ותחנה להסעת תלמידים.
<b>4.3</b>	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מבני ציבור לצרכי אוכלוסיית הישוב, בהם: חינוך, בריאות, תרבות, דת, ספורט, בטחון והצלה. ב. שימושי מסחר ישובי: צרכניה, מאפיה, בית קפה, מרכז מבקרים, מוזיאון של תולדות הישוב, משרד ליציאה לטיולים, דואר, שירותי מסחר לתיירות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי להוצאת היתרי בניה בכל תא שטח יהיה אישור של תכנית בינוי ופיתוח לכל התא ע"י ועדה מקומית לתו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
4	4	4	4	1	2	10	60	807			161	646	500	904	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
4	4	4	4	1	2	10	60	336			34	302	500	904	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
(1) 4	(1) 4	4	4	1	2	10	60	1414			283	1131	500	905	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
(1) 4	(1) 4	4	4	1	2	10	60	664			66	598	500	905	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.
- גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- במקרה של חלוקת תא שטח למגרשים, קו הבניין יחול משני צידי הגבולות החדשים של המגרשים אך יותר קו בניין = 0 מ' משני צידי הגבולות החדשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למעט במבנה קיים: ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>																																				
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>																																				
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התכנית, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.3</b></p>																																				
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="191 1478 1264 2038"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>-</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ז.כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>-</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח.כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט.כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>-</td> <td>בתיאום עם חב' חשמל</td> </tr> <tr> <td>י.ארון רשת</td> <td>-</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא.שנאי על עמוד</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן		א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'	ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'	ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'	ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'	ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-	ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-	ז.כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'	ח.כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'	ט.כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל	י.ארון רשת	-	1 מ'	יא.שנאי על עמוד	-	3 מ'	<p><b>6.4</b></p>
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																																				
א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'																																			
ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'																																			
ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'																																			
ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'																																			
ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-																																			
ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-																																			
ז.כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'																																			
ח.כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'																																			
ט.כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל																																			
י.ארון רשת	-	1 מ'																																			
יא.שנאי על עמוד	-	3 מ'																																			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

6.4	<b>חשמל</b>
	<p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי תברואה. 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.</p>
6.6	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.7	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>היתר בנייה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
6.8	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ-"עץ לשימור" יחולו ההוראות הבאות:  א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.  ב. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.  ג. יש להתרחק כלפחות 2 מ' מהעץ בזמן עבודות פיתוח ותשתיות.  ד. עץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  ה. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.  ו. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>ז. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>ח. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.10 פסולת בניין</b></p>
	<p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ד. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא ביתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.12 פיתוח תשתית</b></p>
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>

<p><b>6.13 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה או אישור תשריט חלוקה יהיה אישור של תכנית בינוי, תנועה וחניה של כל תא השטח.          ב. תכנית הבינוי תראה את אופן ניצול כל זכויות הבניה ואת שלביות הביצוע.          ג. תשריט החלוקה יחלק כל תא שטח למגרשים בובהם יותרו שימושי מסחר ומגרשים בובהם יותרו שימושים ציבוריים.</p>	
<p><b>6.15 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:          א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.          ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).          ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.          ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.          2. חציבה ומילוי.          א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.          ב. בהעדר איזון:          - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.          - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.          - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.          הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>6.16 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:          א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.          ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.          ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.          ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	



<b>6.17 היטל השבחה</b>	<b>6.17</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.18</b>
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, דרכים, ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה

