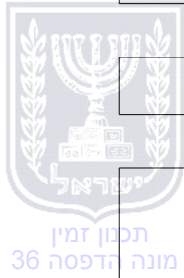


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0394981

כפר כמא - שינוי לגב"ס 121



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר את ייעודי הקרקע המאושרים בתכנית ג/במ/121 (שאומצה ע"י תכנית המתאר החדשה מס, ג/21324 המאושרת) וזאת ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמה , כולל טבלאות איזון והקצאה, וזאת לאור הקושי במימוש תכנית ג/במ/121 המאושרת , עקב ריבוי הבעלים על הקרקע וצורת המגרשים וריבוי שטחים ציבוריים ללא אפשרות ניצול ופיתוח. תכנית זו יזומה ומוגשת ע"י המועצה המקומית כפר כמא בתיאום עם הוועדה המרחבית " גליל מזרחי " . התכנית משנה את שלד הדרכים ע"מ לאפשר חלוקה למגרשים ריגולריים, משפרת את מיקום וצורת השטחים הציבוריים , וכן את השטחים הפרטיים הפתוחים במטרה לאפשר את ניצולם בצורה המיטבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כפר כמא - שינוי לגב"ם 121

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

251-0394981

מספר התכנית

479.938 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

241500 קואורדינאטה X

735500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המקום נמצא בצד הדרומי של הכפר, דרמית לכביש 767

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כמא - חלק מתחום הרשות: כפר כמא

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15330	מוסדר	חלק	13-18	

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 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/12/2015	2051	7168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21324 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21324
27/05/2003	2562	2189	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12890 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12890
23/01/2003	1280	5150	שינוי הוראות ותשריט התכנית . תכנית זו גוברת על תכנית ג/במ/121	שינוי	ג/ במ/ 121



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				עבדאלמגיד שעבאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עבדאלמגיד שעבאן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	07/02/2017	עבדאלמגיד שעבאן	11/06/2018	בינוי למגרשים טיפוסיים + פרטים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/02/2017	עבדאלמגיד שעבאן	11/06/2018	גליון חתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	11/10/2018	עבדאלמגיד שעבאן	11/10/2018	בינוי - גליון מס' 2	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	11/10/2018	עבדאלמגיד שעבאן	11/10/2018	בינוי - גליון מס' 1	לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 1250	1	11/10/2018	ענאן עבד אלראזק	11/10/2018	תשריט חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	11	12/10/2018	נחום פרמינגר	12/10/2018	טבלאות הקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1	11	22/10/2018	נחום פרמינגר	22/10/2018	תעודת הערכה - נספח מילולי לטבלאות הקצאה	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	07/08/2017	מייסא עבד אלראזק	09/09/2017	גליון חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	10/10/2018	מייסא עבד אלראזק	11/10/2018	תנועה, גליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	10/10/2018	מייסא עבד אלראזק	22/10/2018	תנועה - גליון 2 מתוך 2	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	13	30/03/2017	דוד ילוז	17/06/2017	נספח תשתיות - תיאור מילולי.	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250		30/04/2017	דוד ילוז	17/06/2017	נספח ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	30/04/2017	דוד ילוז	17/06/2017	נספח מים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000		11/10/2018	עבדאלמגיד שעבאן	11/10/2018	מצב מאושר	לא

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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		כפר כמא	כפר כמא	(1)		04-6760775	04-6769595	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 403.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		כפר כמא	כפר כמא	(1)		04-6760775	04-6769595	

(1) כתובת: ת.ד. 403.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

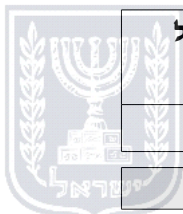
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6560521	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות המדינה ובעלים פרטיים כמפורט בטבלאות האיזון והקצאה.

(1) כתובת: רח' החרמון 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבדאלמגיד שעבאן			טורעאן	טורעאן	(1)	04-6519506	04-6418695	abedsh@barak.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר		(2)	04-8203210	04-8203211	

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מייסא עבד אלראזק	8897		נצרת עילית	(3)		04-6084621	04-6084621	anana1962@g mail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נצרת עילית	(4)		04-6084621	04-6084621	anana1962@g mail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	נחום פרמינגר	181		חיפה	(5)		04-8644124	04-8671579	nahaifa@hot mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 16950.

(2) כתובת: ת.ד. 8575 נשר 36791.

(3) כתובת: ת.ד. 2139 נצרת עילית.

(4) כתובת: ת.ד. 2139 נצרת עילית.

(5) כתובת: רחוב יוסף 7, חיפה 33144.



משרד
תכנון זמין
מונה הדפסה 36



משרד
תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

תכנון מחדש לשכונה הדרומית ע"י איחוד וחלוקה מחדש, תוך שינוי והרחבת מערך הדרכים, שינוי מיקום שטחים ציבוריים, שינוי הוראות בניה ופיתוח, תוספת גובה של 2.5 מ' לחדר מדרגות והגדלת אחוזי בניה כוללים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.
2. הרחבת דרכים מאושרות, שינוי מיקום והגדלת שטחים ציבוריים המאושרים בתכנית ג/21324.
3. שינוי קווי הבניין וגודל מגרש מזערי הקבועים בתכנית ג/21324.
4. הגדלת מספר יח"ד הקבוע בתכנית מ 208 יח"ד ל 261 יח"ד.
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור של 7%.
6. הגדלת גובה בניין ומספר קומות.
7. שינוי הוראות בניה ופיתוח.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	1001, 1000
דרך מאושרת	500A, 500B, 501 - 522
דרך מוצעת	634 - 600
דרך משולבת	700
חניון	256 - 250
מבנים ומוסדות ציבור	403A, 403B, 404 - 407, 402 - 400
מגורים א'	78A, 78B, 79 - 97, 98A, 98B, 99 - 128, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 77 - 1 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141A, 142A
מסחר	900
ספורט ונופש	802 - 800
קרקע חקלאית	1101, 1100
שביל	308 - 300



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36

תאי שטח	יעוד	
129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 141B, 142B	שטח פרטי פתוח	
200A, 200B, 201, 202A, 203, 204, 205A, 206A, 207, 208A, 209 - 211, 213 - 217	שטח ציבורי פתוח	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
501 - 504, 507, 511, 514 - 520	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
608 - 611, 614, 619, 621, 623, 625, 629, 631, 633	דרך מוצעת	דרך / מסילה לביטול
252, 255, 256	חניון	דרך / מסילה לביטול
401	מבנים ומוסדות ציבור	דרך / מסילה לביטול
1, 2, 6, 8, 10, 13, 20, 22, 23, 25 - 36, 38, 43, 51, 56, 58, 59, 61, 65, 67, 69, 72, 77, 78A, 78B, 79, 82, 84, 86, 87, 91, 95, 97, 98A, 98B, 99, 104, 106, 113, 121, 125, 127, 128, 129A, 130A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A	מגורים א'	דרך / מסילה לביטול
300, 302, 303, 307	שביל	דרך / מסילה לביטול
129B, 130B	שטח פרטי פתוח	דרך / מסילה לביטול
200A, 201, 202A, 203, 204, 205A, 206A, 207, 209, 210, 213	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
1000	בית קברות	מבנה להריסה
501, 504	דרך מאושרת	מבנה להריסה
602, 619	דרך מוצעת	מבנה להריסה
700	דרך משולבת	מבנה להריסה
250, 253, 255	חניון	מבנה להריסה
401, 403B, 404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
56, 58, 71	מגורים א'	מבנה להריסה
214, 205A	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141A, 142A	מגורים א'	מגרש המחולק לתאי שטח
129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 141B, 142B	שטח פרטי פתוח	מגרש המחולק לתאי שטח
1000, 1001	בית קברות	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
500A, 500B, 501 - 517, 520 - 522	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
600 - 602, 627, 631	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
700	דרך משולבת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
250 - 256	חניון	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
400 - 402, 404 - 407, 403A, 403B	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	78A, 78B, 79 - 97, 98A, ,77 - 1 98B, 99 - 112, 114, 127, 128, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141A, 142A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	802 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	1101 ,1100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	308 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 141B, 142B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200A, 200B, 201, 202A, 203, 204, 205A, 206A, 207, 208A, 209 - 211, 213 - 217

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

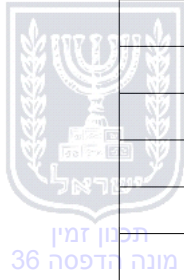
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	5,166	1.08
דרך מאושרת	60,136	12.55
דרך משולבת	3,933	0.82
חניה	9,386	1.96
מבנים ומוסדות ציבור	31,259	6.52
מגורים א'	111,380	23.24
מסחר	1,979	0.41
ספורט ונופש	25,021	5.22
קרקע חקלאית	170,720	35.62
ש.פ.פ	11,544	2.41
ש.צ.פ	45,339	9.46
שביל	3,471	0.72
סה"כ	479,334	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	5,996.76	1.25
דרך מאושרת	47,290.96	9.85
דרך מוצעת	21,649.03	4.51
דרך משולבת	3,937.47	0.82
חניון	9,246.5	1.93
מבנים ומוסדות ציבור	32,440.7	6.76
מגורים א'	104,639.43	21.80

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
0.41	1,979.96		מסחר
5.22	25,052.37		ספורט ונופש
35.62	170,935.78		קרקע חקלאית
0.35	1,669.68		שביל
1.29	6,211.54		שטח פרטי פתוח
10.19	48,886.58		שטח ציבורי פתוח
100	479,936.73	סה"כ	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני מגורים .</p> <p>מבני עזר כגון מחסן וחניות רכב פרטיות.</p> <p>משרד/סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>גני ילדים , פעוטונים, מגרשי משחק, גנים ושטחי חניה.</p> <p>חנויות ובתי עסק קטנים (כגון : מכולת , קיוסקים , בתי קפה ומסעדות קטנות , מספרות , מכוני יופי ובריאות , בתי מרקחת , ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב , ספרים עיתונים, ביגוד וכו') .</p> <p>מוסכים ובתי מלאכה זעירים (כגון תיקון אופניים , ניקוי רכב,סנדלר , חייטות , נגרות , מסגרות, מאפיה , מוסך וכו') ללא מיכון .</p> <p>מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה , בריכות מים) .</p> <p>מחסנים חקלאיים ,</p> <p>יחידות אירוח כפרי .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שימוש מסחרי (משרדים , גנ"י ופעוטונים) יהיה בקומת קרקע בלבד .</p> <p>2. תותר פעילות מסחרית בתנאי ששטחה המירבי לא יעלה על 80 מ"ר למגרש, ושהפעלתה לא תהווה הפרעה לשכנים. שטחים אלו יחושבו כחלק מאחוזי הבניה המותרים.</p> <p>3. פתרון החניה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, במידה ולא תתאפשר חנייה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חנייה באישור מהנדס המועצה.</p> <p>4. מתן היתר בניה לשימושים שעלולים לגרום למטרדים סביבתיים באזור המגורים כגון מסחר, משרדים, בתי אוכל וכו' ילווה במסמך סביבתי, שיקבע אמצעים למניעת מפגעים, בין היתר בנושא רעש, ריחות, חניה ושילוט, לאישור מהנדס הרשות המקומית ורשות הרישוי. תנאים אלו יעוגנו בתנאי רישוי העסק.</p> <p>5. תותר הקמת שני בנינים במגרש שגודלו מעל 500 מ"ר בתנאי שהמרחק בין 2 הבניינים לא יפחת מ 5מ' ושכל בניין תהיה גישה לכלי רכב מדרך.</p> <p>תותר הקמת מוסך לחניה בקו בניין קדמי וצדדי אפס, צמוד לגבול המגרש במרווח הצדדי ללא פתחים ובתנאי שהגג ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר.</p> <p>6. שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>7. הוועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומת המרתף של הבניין.</p> <p>8. יחידות אירוח יותרו במגרשים בשטח של 500 מ"ר או יותר, ובתנאי שהתכנון יעמוד בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יח"א.</p> <p>9. שטחן של יח' האירוח, יחשב כחלק מהשטח העיקרי המותר באותו תא שטח.</p> <p>10. יותר עד 2 יח"א למגרש.</p> <p>11. הקמת יח"א תהיה במגרש בו קיים בית מגורים קבע מאוכלס.</p> <p>12. יחידות האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כניסתן תהיה נפרדת וללא מעבר פנימי ביניהם.</p> <p>פתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש.</p> <p>יחידת האירוח תעמוד בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידה לאירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותחבר</p>

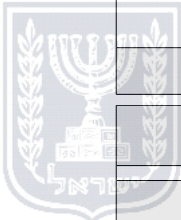
<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p>
	<p>למערכות המים והביוב של המגרש. שטחן של היחידות האירוח ייחשבו כחלק משטחים העיקריים ביעוד קרקע הנתון. 13. תותר הקמת מחסנים חקלאיים באישור הועדה המקומית בהתאם לתכנית ג/21904 המאושרת (למעט ההנחיה בדבר גודל מגרש מינימלי). תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה למבנים חקלאיים שניתנו ערב אישורה של התכנית זו. עם פינוי מבנים אלו, תנאי היתר בניה למגורים יהיה קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לעניין הצורך בהכנת סקר קרקע היסטורי לבדיקת זיהום הקרקע. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים שמטילים מגבלות על בניית מגורים סביבם, או שעלולים ליצור מטרד למגורים סמוכים.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>א. מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, מוסדות חירום והצלה, ומועדונים. ב. מוסדות ומשרדים מקומיים. ג. דיור מוגן, בית אבות. ד. מגרשי משחקים. ה. דרכים, שבילים וחניות. ו. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה, בריכות מים). ז. מרכזי מחזור שכונתיים לפסולת. ח. מתקני ספורט : אולמי התעמלות ומלתחות, חדרי חוגי ספורט למיניהם, בריכות שחייה ומתקניהם, מגרשי ספורט פתוחים או מקורים, מסלולי ריצה וקפיצה, מתקני ספורט אחרים.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. פתרון החניה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה ו/או במגרשי חניה ציבוריים סמוכים באשור מהנדס המועצה. תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכנית בינוי ופיתוח בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו בהתאם לסעיף 6.1 להלן.</p>
<p>4.3</p>	<p>ספורט ונופש</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>מגרשים ומתקני ספורט ונופש פתוחים ו/או מקורים, מבנים ואולמות לספורט, מכוני בריאות וכושר, ספא, טיפולי הידרותרפיה, ובריאות ופעילות פנאי דומות. בריכות שחיה ועיסוי על מתקניהם. מבני שירותים, קיוסקים, אחסנה וחדרי מכוונות. חניה, מקלטים, מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות. חדרי חוגי ספורט.</p>



<p>4.3 ספורט ונופש</p>	<p>4.3</p>
<p>מרכזי מחזור שכונתיים לפסולת.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.</p> <p>פתרון החניה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה ו/או במגרשי חניה ציבוריים סמוכים באשור מהנדס המועצה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאשור הוועדה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו בהתאם לסעיף 6.1 להלן.</p>	<p>א</p>
<p>4.4 בית קברות</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. קבורה , מבנים המיועדים לשימוש המקום והקהל כגון : מבנה להספדים / אזכרות, מבנה לטיפול בנפטר , שירותי קהל, משרד ומבנה תחזוקה.</p> <p>2. פיתוח הכולל נטיעות וגינון, ספסלים, פינות צל, ריהוט רחוב, שבילים ורחבות, וחניות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת העומדת בהוראות תמ"א 19 על כל שינוייה ועדכונה.</p> <p>יותר נטיעות וגינון , סלילת שבילים ורחבות , קירות וגדרות , דרכי גישה וחניות.</p>	<p>א</p>
<p>4.5 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>חורשות, גינות וגנים ציבוריים, נטיעות, שבילי הליכה, שהייה ומשחק, טיילת להולכי רגל, שבילי אופניים, מתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה לחשמל) למיניהם באישור הוועדה המקומית, מקלטים, מרכזי מחזור שכונתיים לפסולת, מתקני משחק לילדים ובתי שימוש ציבוריים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, מעבר תשתיות וחניות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר בניית מתקנים הנדסיים עד 50 מ"ר במגרש מזערי של 2 דונם לפחות.</p> <p>ב. תא שטח 216 :</p> <p>השטח יפותח כגן ציבורי. יותר להקים בשטח מתקני משחק, חורשות, גינות ונטיעות, פינות ישיבה מוצללות, שבילים, נקודות תצפית, מגרש ספורט משולב אחד, מבנה שירותים ומבנה מחסן לגן. סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 70 מ"ר ברוטו. גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ' ברוטו.</p> <p>המבנה יחופה בכל החזיתות בשילוב של אבן בזלת ואבן בהירה בזהה לפרט קירות חזית בנספח הנופי של תכנית ג/21324. שטחי הגינון לא יקטנו מ 40% מהשטח נטו וכן יהיה מוצל ב 60% משטחו. השצ"פ יהיה זמין לכל תושבי הכפר ויואר בשעות הלילה הפעילות. השטח יהיה נגיש לבעלי מוגבלות.</p>	<p>א</p>
<p>4.6 חניון</p>	<p>4.6</p>



4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	רחבות חניה לתושבים, הצבת מתקני רחוב לרווחת התושבים, הצבת מתקני אשפה שכונתיים, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות
4.6.2	הוראות
4.7	שטח פרטי פתוח
4.7.1	שימושים
	רחבות גנים, שבילים להולכי רגל, רחבות חניה לרכב.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. אסורה כל בניה בשפ"פ למעט המצויין בסעיף 4.7.1 לעיל.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	דרכי גישה לכלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.
4.8.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בנייה. כל שביל ברוחב של 3 מ' או פחות ישמש לשימושים הבאים: העברת תשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת, הסדרת תאורה וניקוז וכד'.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	תנועת כלי רכב מנועיים ואופניים, תשמש לתנועת הולכי רגל במקומות בטוחים ומיועדים לכך. מנהרות תת קרקעיות בדרך מס' 767. מדרכות וחניות, ניקוז מי גשם ומעבר תשתיות.
4.9.2	הוראות
א	דרכים
	א. בתחומי הדרך אסורה כל בניה פרט למתקני הדרך, תימרור, עמודי תאורה, תשתיות וגינון עפ"י תכנון מפורט והנחיות משרד התחבורה. ב. עבודות: אין לבצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך 767, אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים. ג. הסדרי תנועה: הסדרי התנועה המוצגים בנספח התנועה, לרבות מעגלי התנועה, אינם מחייבים. הסדרי התנועה לאורך דרך 767 והצמתים שלאורכה יקבעו לפי שיקולי תנועה ובטיחות. ד. נגישות למגרשים: תיאסר נגישות ישירה מדרך 767 למגרשים הגובלים בה. יתאפשרו חיבורים לדרך זו רק לדרכים ציבוריות המסומנות בתשריט. תנאי למתן היתר בניה במגרש הגובל בדרך 767 יהיה ביטול החיבור הישיר שלו לדרך זו, אם קיים חיבור כזה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4.9	דרך מאושרת
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	תנועת כלי רכב מנועיים ואופניים, תשמש לתנועת הולכי רגל במקומות בטוחים ומיועדים לכך. מנהרות תת קרקעיות בדרך מס' 767. מדרכות וחניות, ניקוז מי גשם ומעבר תשתיות.
4.10.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. בתחומי הדרך אסורה כל בניה פרט למתקני הדרך, תימרור, עמודי תאורה, תשתיות וגינון עפ"י תכנון מפורט והנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ב. עבודות: אין לבצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך 767, אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>ג. הסדרי תנועה: הסדרי התנועה המוצגים בנספח התנועה, לרבות מעגלי התנועה, אינם מחייבים. הסדרי התנועה לאורך דרך 767 והצמתים שלאורכה יקבעו לפי שיקולי תנועה ובטיחות.</p> <p>ד. נגישות למגרשים: תיאסר נגישות ישירה מדרך 767 למגרשים הגובלים בה. יתאפשרו חיבורים לדרך זו רק לדרכים ציבוריות המסומנות בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרש הגובל בדרך 767 יהיה ביטול החיבור הישיר שלו לדרך זו, אם קיים חיבור כזה.</p>
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, חניה וגינון.
4.11.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. אסורה כל בניה.</p> <p>ב. השטח יהיה מגונן ויינטעו בו עצים מצלים.</p> <p>ג. ארונות לברזים של מערכות תשתיות, מתקני אשפה וכד', ימוקמו בתוך קירות וגדרות לרבות חצרות משק באופן שלא יהוו מכשול בדרך הולכי הרגל והרכב ולא ייצרו אותן לכל אורכן.</p>
4.12	קרקע חקלאית
4.12.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית ג/21904.
4.12.2	הוראות
4.13	מסחר
4.13.1	שימושים
	<p>א. חנויות</p> <p>ב. בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ג. משרדים.</p> <p>ד. רחבות חניה לרכב.</p> <p>ה. מרכז לחלוקת דואר, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p>

מסחר	4.13
הוראות	4.13.2
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. עיצוב אדריכלי :</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>ב. הוראות בינוי ופיתוח :</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו.</p>	א

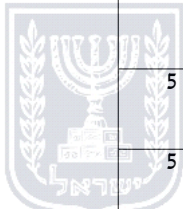


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	3	3	3		1	5	2	2				2	1000	- 1000 1001	בית קברות	בית קברות			
5	(1) 3	(1) 3	(1) 3		3	15	60	110			10	100	400	,402 - 400 403A, 403B, 404 - 407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
5	(1) 3	(1) 3	(1) 3		2	7	3	40	67		8	59	350	,15, 13 - 1 ,40 - 17 ,77 - 43 ,86 - 79 ,97 - 89 ,125 - 99 128	מגורים א'	מגורים א'			
5	(1) 3	(1) 3	(1) 3		2	7	3	40	67		8	59	340	127,126	מגורים א'	מגורים א'			
5	(1) 3	(1) 3	(1) 3		2	7	3	40	67		8	59	350	139A, 140A, 141A, 142A	מגורים א'	מגורים א'			
5	(1) 3	(1) 3	(1) 3		2	7	3	40	67		8	59	280	,16, 14 ,42, 41 88, 87	מגורים א'	מגורים א'			
5	(1) 3	(1) 3	(1) 3		2	7	3	40	67		8	59	350	78A, 78B, 98A, 98B, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A	מגורים א'	מגורים א'			
5	3	3	3		2	8.5		50	70		10	60	400	900	מסחר	מסחר			



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5		2	15	35	35			5	30	500	802 - 800	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(3)	(3)	(3)	(3)		(3)	(3)	(3)	(3)			(3)	(3)	(3)	,1100 1101		קרקע חקלאית
5	3	3	3		1	(5) 5	2.5	(4) 2.5				2.5	200	200A, 200B, 201, 202A, 203, 204, 205A, 206A, 207, 208A, 209 - 211, 213 - 217	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

- גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה וכן העברת שטח עיקרי לשטח שירות, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- יותר תוספת גובה מבנה עד 2.5 מ' לחדר מדרגות לעלייה לגג בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, כחלק מתוך שטח הבניה המותר, או לגג רעפים.
- תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי (במקרה של קיר משותף וללא פתחים) אפס, בשטח של עד 25 מ"ר לכל היותר אשר יכללו בשטחי השירות המותרים.
- גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ', וניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש של מבקש ההיתר.
- במגרשים יורדים, תותר קומת מרתף/ מסד / עמודים בשטח של עד 50% מהתכסית המותרת, בגובה של עד 2.5 מ' נטו אשר יתווספו לגובה המבנה המותר בחלק זה של המבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר קומת עמודים מפולשת, ו/או קומת עמודים חלקית, במקום קומת קרקע.
- שטח קומת העמודים ייחשב במניין סה"כ השטחים המותרים.
- באיזור מגורים יותר קו בנין עילי 3 מ' בקומות מעל קומת הכניסה בקונזולה בלבד, ובתנאי שגובה הקומה לא יפחת מ 3 מ' מפני המדרכה הסמוכה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר קו בנין צידי 2 מ' מש.צ.פ או מ.ש.פ.

(2) או לפי קיים ..

(3) לפי תכנית ג/ 21904.

- (4) 1. מבנים לשימושים המפורטים בפרק 4 יותרו בנייה של עד 2.5% או 50 מ"ר, הקטן מביניהם. מבנים הקיימים בשצ"פ ערב אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מהוראות התכנית.
2. בתא שטח 216 : סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 70 מ"ר ברוטו, גובה מבנה לא יעלה על 2.50 מ'.
- (5) 5. בתא שטח 216 : גובה מבנה לא יעלה על 2.50 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח שיפורט בה העמדת מבנים ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים ומפלסיהם, חניות, גדרות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת ומים, מחסנים, סימון ניקוז הקרקע, כולל חתכים, פרטי פילרים וגדרות, וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.</p>	
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
<p>א. כל השטחים, אשר מחוץ לתחום האיחוד וחלוקה, המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	
6.3	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.4	חלוקה ו/או רישום
<p>א. לאחר אישור תכנית זו יוכן תשריט לצרכי רישום ערוך וחתום ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואם את התכנית; לענין זה יראו את התשריט לצרכי רישום כתואם את התכנית אם הוא עומד בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חדשים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט החלוקה.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתרי בניה אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>ה. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינמלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
6.5	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p>	
6.6	חניה
<p>1. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2. תאי שטח 250-256 בייעוד חניון, מהווים חניה לשטחי מבני הציבור הסמוכים.</p>	

6.6	חניה
<p>3. בסמכות הוועדה המקומית לכלול את מס' מקומות החניה בתאי שטח אלה במניין סה"כ מקומות חניה דרושים לתאי שטח 400-402 ו תא שטח 900 .</p>	

6.7	חשמל
<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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	
מציר הקו	מתיל קיצוני/ 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 אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
	ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
	ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
	י. ארון רשת 1 מ'
	יא. שנאי על עמוד 3 מ'
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	



<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תחום התכנית כלול באזור רגישות ב' עפ"י תמ"א 4/ב/34 ויחולו עליו ההוראות כלהלן:</p> <p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי יהיה לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.13</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישוצ שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכנית כוללת לדרכים, מים וניקוז על ידי הרשויות המוסמכות לכך. 2. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.16</p>
<p>א. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, אשור תכנית ביוב לשטח התכנית ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ג. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.17</p>
<p>המבנים המסומנים להריסה על גבי תשריט מצב מוצע מיועדים להריסה .</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.18</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965 : על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חורג 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 קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.19</p>
<p>1. לא יותקנו צינורות גז , חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים . 2. לא תותר התקנת דודי שמש על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה . 3. לא יותקנו חוטי טלפון / טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים .</p>	



עיצוב אדריכלי

6.19

4. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
5. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.

ביצוע התכנית

7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

מימוש התכנית

7.2

ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות. לענין זה יראו את תחילת ביצועה כביצוע בפועל של 20% מעבודות התשתיות המתוכננות.
זמן משוער לביצוע התכנית 25 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36