

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0581199

כפר כמא - שינויים נקודתיים



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

המועצה מקומית כפר כמא יוזמת תכנית לשינויים נקודתיים כדי להתאים מצב בפעל למצב סטטוטורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית כפר כמא- שינויים נקודתיים

מספר התכנית 251-0581199

1.2 שטח התכנית 1,687.073 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 המזרחי
X קואורדינאטה	241625
Y קואורדינאטה	735375

1.5.2 תיאור מקום

על כביש 767-כפר תבור-כנרת המושבה, כ-4 ק"מ ממזרח לצמת כפר תבור, בין שדמות דבורה לשרונה.

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 כפר כמא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15121	מוסדר	חלק		1
15330	מוסדר	חלק	1-13, 15, 17, 20-23	14, 16, 18-19
15331	מוסדר	חלק	1-12, 86-89, 92	13, 15-17, 20-21, 67-68, 71, 83-84
15332	מוסדר	חלק		77-81, 83-99
15333	מוסדר	חלק	56-82, 85-86, 88-101, 103, 105-111, 113-114, 117-199	27-30, 32-33, 35-36, 38, 41-43, 45-46, 48-50, 52, 104, 115
15334	מוסדר	חלק	38-75, 116	23-27, 29, 33-36, 76, 99-100, 103-104, 107-108, 114-115
15338	מוסדר	חלק	32-49, 52-53, 62, 85	31, 50-51
15339	מוסדר	חלק	10, 12-13, 17, 20-21, 64-65, 68-70	9, 14-16, 18-19, 22-24, 32-37, 61, 63, 66-67
15751	מוסדר	כל הגוש	1-30	
15752	מוסדר	כל הגוש	1-22	
15753	מוסדר	כל הגוש	1-29	
15754	מוסדר	כל הגוש	1-40	
15755	מוסדר	כל הגוש	1-54	
15756	מוסדר	כל הגוש	1-33	
15757	מוסדר	כל הגוש	1-18	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15758	מוסדר	כל הגוש	1-51	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1010, 1001, 951 - 950, 613, 418, 327 - 326, 313 - 310	ג/ 21324
, 2005, 1070 - 1069, 1065 - 1064, 1036, 1034, 1011 -	
, 2069, 2062 - 2060, 2041 - 2039, 2036, 2016 - 2012	
- 7005, 7003, 5007, 3001, 2088, 2082, 2074, 2071	
- 8005, 8001, 7044, 7039, 7024, 7014 - 7013, 7006	
, 8077, 8061 - 8058, 8049, 8033, 8029, 8026, 8006	
8118, 8103, 8081	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הגליל התחתון



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/1999	1432	4825	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10231. הוראות תכנית ג/ 10231 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10231
14/12/1999	1749	4832	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10232 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10232
05/07/1999	4660	4781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10367 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10367
10/02/2014	3746	6753	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20445 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20445
20/12/2015	2051	7168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21324 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21324
15/05/1988	2235	3558		ללא שינוי	ג/ 4498
30/07/1987	222	3471	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4754. הוראות תכנית ג/ 4754 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 4754
17/05/2001	2698	4986	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5710 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5710
31/10/1999	760	4814	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9240. הוראות תכנית ג/ 9240 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9240
27/05/2003	2562	2189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12890. הוראות תכנית ג/ 12890 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12890



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גמ/ מק/ 4754 /274	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ מק/ 4754 /274. הוראות תכנית גמ/ מק/ 4754 /274 תחולנה על תכנית זו.	5329		13/09/2004
גמ/ מק/ 5710 /404	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ מק/ 5710 /404 ממשיכות לחול.	6483	301	18/10/2012
ג/ במ/ 121	ללא שינוי		5150	1280	23/01/2003

הערה לטבלה:

1. בכל מקום בו תכנית תקפה קודמת קבעה זכויות בניה ואו הוראות בניה מיטיבות יותר ביחס לתכנית זו, יחולו הוראות מיטיבות אלו לצד יתר הוראות תכנית זו.
2. בכל מקום בו תכנית תקפה קודמת קבעה שימושים שאינם מותרים בתכנית זו, בסמכות הוועדה המקומית לאשר היתרי בניה לפי הנחיות התכניות המאושרות הקודמות, אלא אם נכתב במפורש בתכנית זו שלא יותר שימושים אלו.
3. לא יהיה בתכנית ובהוראותיה כדי לפגוע בהוראות ובזכויות הבניה המוקנות בשטח שאושר לבניה בתכנית חלוקה מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוזה דיאמנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוזה דיאמנט		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 55 29/10/2017	רוזה דיאמנט	29/10/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	04-6760789	Handsa.mk k@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כמא, גליל תחתון. מיקוד 15235.

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	04-6760789	Handsa.mkk@gmail .com

(1) כתובת: כפר כמא, גליל תחתון. מיקוד 15235.

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	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6453273	nikolk@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				כפר כמא	כפר כמא	(1)		04-6760775	04-6760789	Handsa.mkk@gmail .com

(1) כתובת: כפר כמא, גליל תחתון. מיקוד 15235.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוזה דיאמנט	36648	יהלום בגליל	נשר	התמר	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ענאן עבאד ראזק	832		נוף הגליל	(1)	21	04-6084621		Anana1962@gmail.com

(1) כתובת : כתובת : נצרת עלית ברוש 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

רה-תכנון נקודתי הכולל: שינוי תוואי דרך מס' 40, ביטול והוספת שבילים, הוספת הנחיות מיוחדות, ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע התקפים:

- א. משטח לתכנון בעתיד, מגורם, מגורים ב' למגורים ומסחר.
- ב. שינוי וביטול שבילים: שינוי יעודי קרקע משביל למגורים ומגורים ב' לשביל.
- ג. שנוי מדרך מאושרת למגורים וממגורים לדרך מוצעת.
2. הוספת הנחיות מיוחדות בהוראות התכנית.
3. שינוי קווי בנין.
4. הוספת חזית מסחרית.
5. קביעת שימושים ביעודי קרקע.
6. קביעת הוראות וזכויות בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

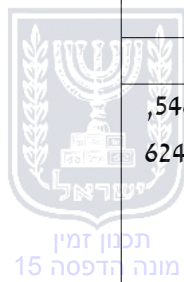
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1001, 1005, 1012, 1013, 1034 - 1036, 1056, 1057, 1070, 1075 - 1077, 2060
מגורים ב'	2005, 2011, 2013 - 2016, 2019, 2035, 2036, 2038, 2041 - 2058, 2061 - 2063, 2069, 2071, 2072, 2074, 2082
מבנים ומוסדות ציבור	418
שטח ציבורי פתוח	607, 613
דרך מאושרת	300, 310, 313, 327, 563
דרך מוצעת	332 - 334, 338
דרך משולבת	7006, 7010, 7013, 7014, 7027, 7037, 7044
שביל	7008, 7042, 8001, 8004 - 8006, 8026, 8029, 8033, 8054, 8059 - 8061, 8077, 8081, 8103 - 8118, 8123
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301 - 309, 314 - 326, 328 - 331, 350, 400 - 417, 419 - 421, 501 - 562, 601 - 606, 608 - 612, 614 - 633, 700 - 706, 800 - 802, 900, 910, 911, 980 - 983, 1002 - 1004, 1006 - 1011, 1014 - 1033, 1037 - 1055, 1058 - 1063, 1066, 1071 - 1074, 1502 - 1550, 2000 - 2006, 2010 - 2017, 2018, 2020 - 2034, 2037, 2042 - 2046, 2048, 2056 - 2059, 2064 - 2068, 2070, 2073, 2075 - 2081, 2083 - 2087, 2089, 3002, 3011 - 3013, 3015 - 3017, 3019 - 3026, 3028 - 3030, 5000 - 5010, 7005 - 7007, 7009, 7011, 7012, 7015 - 7026, 7029, 7036, 7038, 7040, 7041, 7043, 8003, 8007, 8025 - 8027, 8028, 8030, 8032 - 8034, 8052 - 8055, 8062, 8064, 8076 - 8078, 8080 - 8082, 8102 - 8104, 8117 - 9000
מגורים ומסחר	950, 951, 1064, 1065, 1067 - 1069, 2088, 2090, 3001, 3012, 3016, 3018, 3027

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	7006, 7010, 7014, 7027, 7039
אתר/מתחם לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	404, 409, 410, 419 - 421, 513, 514, 562, 608, 1029, 1047, 3002 - 3011, 3013, 3015 - 3017, 3019, 3025, 3026, 7005 - 7007, 7009
אתר/מתחם לשימור	מגורים ומסחר	3001, 3012, 3016, 3018, 3027
אתר/מתחם לשימור	שביל	7008, 7042
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	607
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	300
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	338
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	508, 516, 911
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	950, 951
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	310, 313
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	305, 317, 503, 519, 1074
דרך /מסילה לביטול	מגורים	1005, 1034, 1036, 1057, 2060

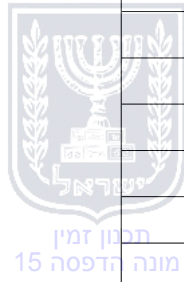
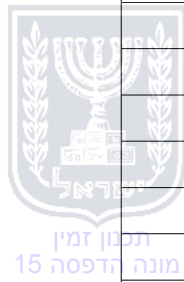
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	2035, 2019, 2016 - 2013, 2005 2069, 2062, 2041, 2039, 2038 2082, 2072
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	3012, 1067, 951
דרך /מסילה לביטול	שביל	8081, 8060, 8059, 8006, 8005 8103
חזית מסחרית	מגורים	1036, 1034
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1067
חניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	706, 530, 529
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8115, 8014, 2006, 1046, 633, 305
מנהרה/מעבר תחתי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1066, 982, 633, 632, 629, 508 7011
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים ומסחר	1064
ציר נחל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	624, 622, 557, 553, 547, 521, 413 1548, 1518, 900, 625
קו חשמל מתח עליון ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	508, 329
קו מים 3" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	522, 508, 415 - 413, 400, 330, 329 554, 552 - 550, 530 - 528, 524 - 628, 626, 621, 619 - 616, 558, 557 983, 982, 800, 706 - 704, 629 1534, 1527, 1525, 1522, 1520 8098, 8096, 8090, 8088, 1537 8099
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	313, 310
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	337, 332
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2062, 2061, 2014, 2013
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	8059, 8029
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	7027, 7014, 7013, 7010, 7006 7039
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	410 - 404, 400, 331 - 329, 324 514, 513, 509, 508, 421 - 419, 417 625, 612, 608, 562, 559 - 557, 520 802 - 800, 633, 632, 629 - 627 1042, 1029 - 1027, 983, 981, 980 1063, 1054, 1047 - 1045, 1043 3013, 3010 - 3002, 3000, 1548 3028, 3026 - 3019, 3017, 3015 7005 - 7000, 5010, 5007, 5005 7034, 7033, 7015, 7009, 7007 8017, 8014, 8012, 7041, 7040
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	418
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	1070

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ומסחר	1064, 1065, 3001, 3012, 3016, 3018, 3027
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	7008, 7042
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	607
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	408, 413, 414, 415, 521, 537, 538, 546, 547, 553, 557, 615, 617, 622, 624, 626, 628, 700, 701, 801, 802, 900, 982, 1518, 1537, 1538, 1547, 1549, 7034, 8030, 8084, 8099



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	19,850.73	1.18
דרך מאושרת	13,329.61	0.79
דרך מאושרת (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	263,815.31	15.64
דרך משולבת	13,225.51	0.78
דרך משולבת (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	42,264.63	2.51
מבנים ומוסדות ציבור	2,905.55	0.17
מבנים ומוסדות ציבור (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	48,941.15	2.90
מגורים	138,441.43	8.21
מגורים (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	370,668.96	21.97
מגורים א' (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	149,634.61	8.87
מגורים ב'	89,462.62	5.30
מגורים ב' (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	261,498.54	15.50
מגורים ג'	23,019.93	1.36
מגורים ג' (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	72,035.68	4.27
מגורים ומסחר (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	585.61	0.04
מסחר (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	1,979.95	0.12
ספורט ונופש (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	24,604.74	1.46
שביל	9,012.94	0.53
שביל (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	36,377.04	2.16
שטח ותכנון בעתיד	3,079.26	0.18
שטח פרטי פתוח (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	11,558.65	0.69
שטח ציבורי פתוח	1,244.38	0.07
שטח ציבורי פתוח (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	68,767.35	4.08
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	14,338.78	0.85
תחנת תדלוק (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	3,818.2	0.23
תעשייה קלה ומלאכה (יעוד עפ"י ת.מ.א.)	2,638.25	0.16
סה"כ	1,687,099.41	100

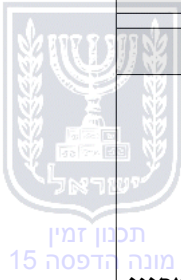


מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.82	13,838.66	דרך מאושרת
0.05	881.15	דרך מוצעת
0.78	13,238.48	דרך משולבת
82.40	1,390,122.83	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.18	2,953.31	מבנים ומוסדות ציבור
4.22	71,202.99	מגורים
5.86	98,793.12	מגורים ב'
5.02	84,693.57	מגורים ומסחר
0.62	10,522.53	שביל
0.05	852.77	שטח ציבורי פתוח
100	1,687,099.41	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני מגורים. ב. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחק, גנים ושטחי חנייה. ג. מבני עזר כגון מחסן וחניות רכב פרטיות. ד. משרד/סטודיו לבעלי מקצועות חפשיים. ה. חנויות ובתי עסק קטנים (כגון: מכולת וקיוסקים, בתי קפה, מסעדות קטנות, מספרות, מכונות יופי ובריאות, בתי מרקחת, ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב, ספרים, עיתונים, ביגוד וכו') ו. מוסכים ובתי מלאכה זעירים (כגון: תיקון אופניים, ניקוי רכב, סנדלר, חייטות, נגרות, מסגרות, מאפיה, מוסך וכו') ללא מיכון. ז. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה, בריכות מים). ח. מועדונים פרטיים וחברתיים. ט. משרדים. י. בתי קולנוע. יא. מחסנים חקלאיים. יב. יחידות אירוח כפרי. יג. חזית מסחרית (תאי שטח 1034, 1036).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>תאי שטח מספר: 1001, 1005, 1010, 1012, 1013, 1034 - 1036, 1056, 1057, 1070, 1075 - 1077</p> <p>תותר פעילות מסחרית בתנאי שהפעלתה לא תהווה הפרעה לשכנים. שטחים אלה יחושבו כחלק מאחוזי הבנייה העיקריים המותרים והם יהיו חלק ממבנה המגורים. פתרון החנייה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, במידה ולא תתאפשר חנייה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חנייה באישור מהנדס המועצה. חנויות/עסקים זעירים יהיו בקומת קרקע בלבד. תנאי להקמת יחידות אירוח: עמידת בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יחידת אירוח. ראה סעיף 6.2 6.1</p> <p>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 בנושאי רעש, ריחות, חניה ושילוט, לאישור מהנדס הרשות המקומית ורשות הרישוי. תנאים אלה יעוגנו בתנאי רישוי העסק.</p> <p>מחסנים חקלאיים: תותר הקמת מחסנים חקלאיים. באישור הועדה המקומית. תנאי למתן היתר למבנה ששטחו מעל 30 מ"ר הינו הגשה תכנית מפורטת באישור מוסד התכנון.</p> <p>תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה למבנים חקלאיים שניתנו ערב אישורה של התכנית זו. עם פינוי מבנים אלו, תנאי להיתר בניה למגורים יהיה קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לעניין הצורך</p>



4.1	מגורים
	<p>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>
ב	<p>אדריכלות סימון מהתשריט : חזית מסחרית תותר חזית מסחרית בתאי שטח 1034 ו-1036. יותרו שימושים מסחריים בקומת קרקע ובתנאי שהכניסה תהיה נפרדת מהמגורים. חנויות ובתי עסק קטנים (כגון : מכולת וקיוסקים, בתי קפה, מסעדות קטנות, מספרות, מכוני יופי ובריאות, בתי מרקחת, ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב, ספרים, עיתונים, ביגוד וכו'). השימושים הנלווים יהיו עד 15% משטחים העיקריים ביעוד מגורים .</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר בניה : יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש להגיש תכניות 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. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי 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 ולבנייה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבנייה. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות במגשרים שגודלם בין 660-330 מ"ר והם חלים על שני ייעודי קרקע (מגורים ומגורים ב') רשאית הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה שייתן שימושים, זכויות בניה וההוראות ע"פ "מגורים" בתכנית ג/21324.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מבני מגורים. ב. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחק, גנים ושטחי חנייה ג. מבני עזר כגון מחסן וחניות רכב פרטיות. ד. משרד/סטודיו לבעלי מקצועות חפשיים.</p>





מגורים ב'	4.2
<p>ה. חנויות ובתי עסק קטנים (כגון: מכולת וקיוסקים, בתי קפה מסעדות קטנות מספרות, מכוני יופי ובריאות, בתי מרקחת, ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב, ביגוד וכו') ו. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה, בריכות מים). ז. מחסנים חקלאיים. ח. יחידות אירוח כפרי.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>אדריכלות</p> <p>תאי שטח מספר: 2005, 2011, 2013 - 2016, 2019, 2035, 2036, 2038, 2041 - 2038, 2057, 2058, 2060 - 2063, 2069, 2071, 2072, 2074, 2082.</p> <p>מחסנים חקלאיים: תותר הקמת מחסנים חקלאיים באישור הועדה המקומית. תנאי למתן היתר למבנה ששטחו מעל 30 מ"ר הינו הגשה תכנית מפורטת באישור מוסד התכנון.</p> <p>תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה למבנים חקלאיים שניתנו ערב אישורה של התכנית זו. עם פינוי מבנים אלו, תנאי להיתר 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>מסחר בתאי השטח הסמוכים לדרך אזורית: תותר פעילות מסחרית בתנאי שהפעלתה לא תהווה הפרעה לשכנים. שטחים אלה יחושבו כחלק מאחוזי הבנייה עיקריים המותרים.</p> <p>פתרון החניה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, במידה ולא תתאפשר חנייה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חנייה באישור מהנדס המועצה.</p> <p>יותר חזית מסחרית לכל אורך הדרך מס' 40. יותר מסחר רק בקומת קרקע ובתנאי שהכניסה תהיה נפרדת. זכויות הבנייה המרביות לשימוש מסחרי לא יעלו על 30%.</p> <p>הקמת יחידות אירוח: עמידת בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יחידת אירוח. ראה סעיף 6.1, 6.2.</p> <p>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 בנושאי רעש, ריחות, חניה ושילוט, לאישור מהנדס הרשות המקומית ורשות הרישוי. תנאים אלה יעוגנו בתנאי רישוי העסק.</p>	<p>א</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>במרחק רדיוס של 40 מ' מתחנת תדלוק לא יותרו השימושים הבאים: מגורים, מלונאות או שימוש דומה.</p> <p>במרחק רדיוס של 80 מ' מתחנת תדלוק לא יותרו השימושים הבאים: מוסדות ציבור לרבות בתי חולים, מעון לקשישים, בתי כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בתים ספר וכדומה.</p>	<p>ב</p>

4.2	מגורים ב'
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש להגיש תכניות 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.</p> <p>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>
ד	<p>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 ולבנייה.</p> <p>לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>במגשרים שגודלם בין 660-330 מ"ר והם חלים על שני ייעודי קרקע (מגורים ומגורים ב') רשאית הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה שייתן שימושים, זכויות בניה וההוראות ע"פ "מגורים" בתכנית ג/21324.</p>
4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1 שימושים	
	<p>א. מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, מוסדות חרום והצלה, ומועדונים.</p> <p>ב. מוסדות ומשרדים מקומיים.</p> <p>ג. דיור מוגן, בית אבות.</p> <p>ד. מגרשי משחקים.</p> <p>ה. דרכים, שבילים וחניות.</p> <p>ו. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה, בריכות מים).</p> <p>ז. מרכזי מחזור שכונתיים לפסולת.</p> <p>ח. מתקני ספורט: אולמי התעמלות ומלתחות, חדרי חוגי ספורט למינהם, בריכות שחייה ומתקניהם, מגרשי ספורט, פתוחים או מקורים, מסלולי ריצה וקפיצה, מתקני ספורט אחרים.</p>
4.3.2 הוראות	
א	<p>אדריכלות</p> <p>מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.</p> <p>פתרון החנייה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, במידה ולא תתאפשר חנייה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חנייה באישור מהנדס המועצה.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לקווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי מים.</p> <p>בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לשימור ראה סעיף 6.10 מבנים במתחם לשימור.</p> <p>בתא שטח מס' 418 : ניתן להקים שוק מקומי תיירותי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכניות הבינוי והפיתוח יוכנו ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית.</p> <p>תכניות בינוי ופיתוח תהיה 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.</p> <p>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>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>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 ולבנייה.</p> <p>לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>
4.4 שטח ציבורי פתוח	
4.4.1 שימושים	
	<p>א. חורשות, גינות וגנים ציבוריים, נטיעות.</p> <p>ב. שבילי הליכה, שהייה ומשחק.</p> <p>ג. טיילת להולכי רגל.</p> <p>ד. שבילי אופניים.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים (כגון : תחנת טרנספורמציה לחשמל) למיניהם באישור הועדה המקומית.</p> <p>ו. מקלטים.</p> <p>ז. מרכזי מחזור שכונתיים לפסולת.</p> <p>ח. מתקני משחק לילדים ובתי שימוש ציבוריים.</p> <p>ט. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.</p> <p>י. מעבר תשתיות.</p> <p>כ. חניות.</p>
4.4.2 הוראות	
א	<p>אדריכלות</p> <p>אסורה כל בניה למעט המצויין בסעיף לעיל.</p>



<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>תותר בניית מתקנים הנדסיים עד 50 מ"ר על תא שטח של 2.00 ד' לפחות. תא שטח מס' 629 : כפוף להוראות נספח נופי בעניין שימושים (ראה סעיף 8, תא שטח 629). בתאי שטח 630-633 : יותרו רק השימושים הבאים : טיילת להולכי רגל , שבילי אופניים ומעבר תשתיות. בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לקווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי מים.</p>	
<p>4.5 דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. תנועת כלי רכב מנועיים ואופניים, תשמש לתנועת הולכי רגל במקומות בטוחים ומיועדים לכך. ב. מנהרות תת קרקעיות בדרך מס' 767. ג. מדרכות וחניות, וניקוז מי גשם. ד. מעבר תשתיות.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א חניה בשטחי חניה יותרו התכליות הבאות : - רחבות חניה לתושבים. - הצבת מתקני רחוב לרווחת התושבים. - הצבת מתקנים אשפה שכונתיים.</p>	<p>א</p>
<p>ב תשתיות בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לקווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי מים. בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לשימור ראה סעיף 6.10 מבנים במתחם לשימור.</p>	<p>ב</p>
<p>4.6 דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. תנועת כלי רכב מנועיים ואופניים, תשמש לתנועת הולכי רגל במקומות בטוחים ומיועדים לכך. ב. מנהרות תת קרקעיות בדרך מס' 767. ג. מדרכות וחניות, וניקוז מי גשם. ד. מעבר תשתיות.</p>	
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א תשתיות בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לקווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי מים. בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לשימור ראה סעיף 6.10 מבנים במתחם לשימור.</p>	<p>א</p>
<p>4.7 דרך משולבת</p>	<p>4.7</p>





4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	<p>א. מעבר לכלי רכב. ב. מעבר להולכי רגל. ג. חנייה. ד. גינון. ה. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה).</p>
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>אסורה כל בנייה. בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לשימור ראה סעיף 6.10 מבנים במתחם לשימור.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>השטח יהיה מגוון ויינטעו בו עצים מצלים. ארונות לברזים של מערכות תשתית, מתקני אשפה וכד', ימוקמו בתוך קירות וגדרות לרבות חצרות משק באופן שלא יהוו מכשול בדרך הולכי הרגל והרכב ולא ייצרו אותן לכל אורכן.</p>
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	<p>א. דרכי גישה לכלי רכב והולכי רגל. ב. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה).</p>
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>המעברים יהיו מוארים בשעות הלילה הפעילות. בעיצוב המעברים ישולבו שטחי גינון, ובלבד שיוותר מעבר מרוצף חופשי ברוחב 3 מ' ללא מכשולים. הפיתוח יכיל נטיעת עצים. מערכות תשתית הבולטות מפני הריצוף, ימוקמו בתוך קירות וגדרות ולא יהוו מכשול במעבר. בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לקווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי מים.</p>
ב	דרכים
	<p>אסורה כל בנייה. כל שביל ברוחב של 3 מ' או פחות ישמש לשימושים הבאים: העברת תשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת, הסדרת תאורה וניקוז וכד'.</p>
4.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.9.1	שימושים
	<p>כל השימושים והוראות בהתאם לתכנית ג/21324 המאושרת.</p>

<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.9</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים ותיירותיים בהיקף זכויות בנייה כמפורט בהערה (6) בטבלה 5, או בכל ההיקף של הקומת קרקע, עפ"י הגדול מביניהם, בתנאי שהכניסה תהיה נפרדת מהמגורים.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות תנאי למתן היתר בניה : החלקות שבהם חלות 2 סוגי מגורים שונים, קרי מגורים ב' לפי תכנית ג/21324, רשאית הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה שיכלול מגרשים שבו חלים 2 סוגי מגורים בתנאים הבאים : 1. גודל מגרשים עם 2 סוגי מגורים יהיה בין 330-660 מ"ר. 2. זכויות והוראות בניה יהיו לפי זכויות והוראות המטביות, קרי לפי ייעוד מגורים בתכנית ג/21324. 3. שימושים יהיו לפי שימושים המטיבים לפי תכנית ג/21324.</p>	<p>ב</p>
<p>מגורים ומסחר</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>א. מבני מגורים. ב. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחק, גנים ושטחי חנייה. ג. מבני עזר כגון מחסן וחניות רכב פרטיות. ד. משרד/סטודיו לבעלי מקצועות חפשיים. ה. חנויות ובתי עסק (כגון : מכולת וקיוסקים, בתי קפה, מסעדות, מספרות, מכוני יופי ובריאות, בתי מרקחת, ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב, ספרים, עיתונים, ביגוד וכו') ו. מוסכים ובתי מלאכה זעירים (כגון : תיקון אופניים, ניקוי רכב, סנדלר, חייטות, נגרות, מסגרות, מאפיה, מוסך וכו') ללא מיכון. ז. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה, בריכות מים). ח. מועדונים פרטיים וחברתיים. ט. משרדים. י. בתי קולנוע. יא. מחסנים חקלאיים. יב. יחידות אירוח כפרי. יג. מרכז חלוקת דואר. יד. חזית מסחרית. בתאי שטח 3001, 3012 ו-3027 יופסו את השימושים הבאים : יז. תיירות ואירוח כפרי (כגון : יחידות אירוח כפרי, לינה, מוזיאון, מרכזי מפגש/ הדרכה, סיורים, חנויות מזכרות, גלריות לאומנות). יח. מוסדות בריאות, דת ותרבות, גני ילדים ופעוטונים. יט. מגרשי משחק, גנים ושטחי חנייה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>אדריכלות הכניסה למסחר תהיה נפרדת מהמגורים.</p>	<p>א</p>



4.10	מגורים ומסחר
	<p>פעילות מסחרית ושהפעלתה לא תהווה הפרעה לשכנים.</p> <p>שטחים אלה יחושבו כחלק מאחוזי הבנייה המותרים והם יהיו חלק ממבנה המגורים. פתרון החניה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, במידה ולא תתאפשר חנייה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חנייה באישור מהנדס המועצה. חנויות/עסקים זעירים יהיו בקומת קרקע בלבד.</p> <p>הקמת יחידות אירוח: יותר בתנאי שהתכנון יעמוד בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יחידת אירוח. ראה סעיף 6.1, 6.2.</p> <p>בתאי שטח 3001, 3012 ו-3027: הקמת יחידות אירוח יותר רק במגרשים ששטחם 350 מ"ר או יותר, ובתנאי שהתכנון יעמוד בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יחידת אירוח.</p> <p>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 בנושאי רעש, ריחות, חניה ושילוט, לאישור מהנדס הרשות המקומית ורשות הרישוי. תנאים אלה יעוגנו בתנאי רישוי העסק.</p> <p>מחסנים חקלאיים: תותר הקמת מחסנים חקלאיים באישור הועדה המקומית תנאי למתן היתר למבנה ששטחו מעל 30 מ"ר הינו הגשה תכנית מפורטת באישור מוסד התכנון. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים שמטילים מגבלות על בניית מגורים סביבם, או שעלולים ליצור מטרד למגורים סמוכים.</p> <p>תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה למבנים חקלאיים שניתנו ערב אישורה של התכנית זו. עם פינוי מבנים אלו, תנאי להיתר 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>חזית מסחרית: יותרו שימושים מסחריים בקומת קרקע ובתנאי שהכניסה תהיה נפרדת מהמגורים.</p> <p>מבנים במתחם לשימור: בכפוף לסעיף 6.11.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>תותר חזית מסחרית בתא שטח 1067.</p> <p>יותרו שימושים מסחריים בקומת קרקע ובתנאי שהכניסה תהיה נפרדת מהמגורים. חנויות ובתי עסק קטנים (כגון: מכולת וקיוסקים, בתי קפה, מסעדות קטנות, מספרות, מכוני יופי ובריאות, בתי מרקחת, ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב, ספרים, עיתונים, ביגוד וכו'). השימושים הנלווים יהיו עד 15% משטחים העיקריים ביעוד מגורים.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.10	מגורים ומסחר
	<p>תנאי למתן היתר בניה : יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש להגיש תכניות 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.</p> <p>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>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>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 ולבנייה.</p> <p>לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
												עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי							
(1)	3	3	3	4	12	1	50	168	168	24	144	330		מגורים	מגורים
(1)	3	3	3	3	12	1 (2)	50	120	120	12	108	330		מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	3	3	3	4	12	5	50	168	168	24	144	940	2082	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	3	3	3	4	12	2	50	168	168	24	144 (3)	500	951, 950	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(1)	3	3	3	4	12	1 (5)	50	168	168	24	144 (4)	330	1,065, 1,064 - 1067, 2,088, 1,069 2090	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(1)	2	2	2	4	12	2	60	212	212	12	200 (6)	200	3,012, 3,001 3027	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(1)	3	3	3	3	15		60	110	110	10	100	400	418	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים 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:

א. גודל מגרש מזערי כמצויין בטבלה או לפי שקיים.

ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג. ביעודי מגורים ומגורים ומסחר:

ג.1. תותר הקמת 4 קומות מגורים מעל קומות מסד, קומת מרתף, או מעל קומת עמודים מפולשת שגובהה לא יעלה על 2.20 מ' או עד 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים שגובהה לא לעלה על 3 מ'.

ג.2. תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן (בהסכמה בכתב של שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף) ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.

ד. ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי=0 מ'.

ה. במגרשים שמעל 500 מ"ר יותרו עד 2 יחידות אירוח במגרש, סה"כ 80 מ"ר.

ו. ביעודי קרקע מגורים ומגורים ב' יותרו זכויות מסחריות עד 80 מ"ר למגרש.

ז. ביעוד קרקע מגורים, מגורים ב' ומגורים ומסחר יותרו מחסנים חקלאיים. שטח מכסימלי: 30 מ"ר, גובה לא יעלה על 2.20 מ' (לא כולל גג. הגג יהיה בנוי מחומרים קלים בלבד. קוי בנין יהיו 3 מ' מגבול המגרש, 5 מ' מדר שדה או לפי סימון רוזטה הכביש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) במגרש שמעל 500 מ"ר יותרו 2 יחידות דיור..

(3) יותרו שימושים מסחריים בהיקף של עד 60% אחוזי בניה.

(4) יותרו שימושים מסחריים בהיקף של עד 30% אחוזי בניה.

(5) או בהתאם לתכניות מאושרות. במגרש שמעל 500 מ"ר יותרו 2 יחידות דיור.

(6) יותרו שימושים מסחריים בהיקף של עד 50% אחוזי בניה, ושימושים תיירותיים בהיקף של עד 10% אחוזי בניה. בתאי שטח בהם סומנה חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים בכל היקף קומת הקרקע, גם אם ההיקף גדול מ-50%. המספר המקסימלי של יחידות אירוח שיותר בכל שטח ייעוד קרקע זה- 40. בתא שטח מס' 3001 : יותרו שימושים מסחריים ותיירותיים בהיקף זכויות בנייה כמפורט בטבלה 5, או בכל ההיקף של הקומת קרקע, עפ"י הגדול מביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****תנאי להקמה**

יחידות אירוח:

באזורי מגורים, בסמכות ועדה המקומית לאפשר הקמת יחידות אירוח. כמות מכסמלית של יחידות האירוח בייעוד מגורים ג' לא יעלה על 40 יח"א. בכל מתחם השימור: תינתן עדיפות למימוש יחידות אירוח במגרשים בהם נקבעו בתכנית זו הנחיות לשימור.

כמות מכסמלית של יחידות אירוח למגרש תהיה 2.

הקמת יחידות אירוח תהיה רק במגרש בו קיים אפשרות לתכנון בית מגורים. יחידות האירוח תתוכנו כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים המתוכנן, כניסתן תהיה נפרדת וללא מעבר פנימי ביניהם.

באזור מגורים ג', יותרו הקמתן של יחידות אירוח בנפרד ממבני המגורים. פתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. באזור מגורים ג', יותר כופר חניה כפיתרון ליחידות אירוח.

יחידת האירוח תעמוד בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידה לאירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של המגרש.

שטחן של היחידות האירוח ייחשבו כחלק משטחים העיקריים ביעוד קרקע הנתון.

6.2**תנאי להקמה**

יחידות אירוח.

באזורי מגורים, בסמכות ועדה המקומית לאפשר הקמת יחידות אירוח. כמות מכסמלית של יחידות האירוח בייעוד מגורים ג' לא יעלה על 40 יח"א. בכל מתחם השימור: תינתן עדיפות למימוש יחידות אירוח במגרשים בהם נקבעו בתכנית זו הנחיות לשימור.

כמות מכסמלית של יחידות אירוח למגרש תהיה 2.

הקמת יחידות אירוח תהיה רק במגרש בו קיים בית מגורים קבע מאוכלס. יחידות האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כניסתן תהיה נפרדת וללא מעבר פנימי ביניהם.

באזור מגורים ג', יותרו הקמתן של יחידות אירוח בנפרד ממבני המגורים. פתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. באזור מגורים ג', יותר כופר חניה כפיתרון ליחידות אירוח.

יחידת האירוח תעמוד בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידה לאירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של המגרש.

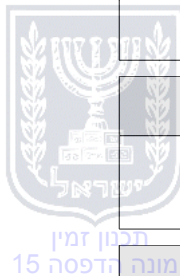
שטחן של היחידות האירוח ייחשבו כחלק משטחים העיקריים ביעוד קרקע הנתון.

6.3**סביבה ונוף**

1. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

6.4**עתיקות**




1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל



6.4	עתיקות
	<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p> <p>5. השטח שפרטיו מפורטים הוא שטח עתיקות המוכרז כדין-0/3365 כפר כמא י"פ 4256 ע' ה 476 מיום 27/10/94, 3400/0 י"פ 1091 ע' 1395 מיום 18/05/94, 32399/0 כפר כמא דרום י"פ 5291 ע'2633 מיום 20/04/2004.</p> <p>6. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות-פיקוח,חיתוכי בדיקה,חפירת בדיקה/הצלה מיקדמית,חפירת הצלה-יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין,וע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>7. במידה והתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות הנדרשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>
6.5	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>לא תותר פריצת גדרות המיועדות לשימור לצורך כניסה לחנייה.</p>
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	<p>החלוקה המסומנת על גבי תשריט התכנית היא חלוקה מנחה בלבד.</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק תכנון ובניה 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p> <p>ג. תשריט איחוד וחלוקה יקבע את הגבולות הסופיים של המגרש ודרכי גישתו.</p>
6.7	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>
6.8	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה 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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל</p>

חשמל	6.8
<p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור למערכת המים של הישוב יהיה בהתאם לתכנית מים מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>2.1- יש לבצע את הפעולות הבאות בהתאם להנחיות נספח הניקוז והנחיות הרט"ג :</p>	



	6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>2.1.2 - הארכת מעבירי מים קיימים (1, 2, 3, 4, 5) בהתאם לאורך המבנים החדשים בתוואי הדרך ובהתאם למפלסי הכביש.</p> <p>2.1.3- מעביר מים מס' 3 : יש להגדיל קוטרו ל-100 ס"מ.</p> <p>2.1.4- מעביר מים מס' 4 : יש להחליף כולו למעביר בגודל 2.0 X 2.0 ולהתאימו למימדי התכנון במקום.</p> <p>2.1.5- מעביר מים מס' 5 : יש להחליף למעביר מים בקוטר 150 ס"מ.</p> <p>2.1.6- בשביל סופיים של בנייה לפי תכנית המתאר יש לבנות מובל סגור ממעביר מים מס' 4 עד לגבול תכנית המתאר ואל מעבר וגבולות הבינוי המתכנן בחתך 2.0 X 2.0 מ'.</p> <p>2.2 - על מנת להקטין נזקי סחף ביציאה של מוצאים 2-5 המופיעים בשטח התוכנית, יהיו אמצעים לשיכוך אנרגיה ופיזור הזרימה בכל היציאות מהמערכת העירונית לשטחים הטבעיים.</p> <p>2.2.1 - במשטחי היציאה/מניפות האבנים המשמשות לשיכוך אנרגיה ביציאות, יש להשתמש בסוג אבן זהה לאבן המקומית.</p> <p>2.2.2 - יש למנע מהזרמת מזהמים מכל סוג שהוא דרך מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>3. ביוב : תנאי למתן היתר בנייה :</p> <p>א- קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד להשלמת הבניה.</p> <p>ב- אישורן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנ"ס.</p> <p>ג- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה : תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה למשרד להגנת הסביבה או מיהמורשה מטעמו, המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>תנאי להיתר בניה בשטחים שהותרו לפיתוח מתוקף תכנית זו, יהיה אישור משרד להגנת הסביבה בדבר פיתרון להטמנת פסולת.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	6.10	תקשורת
		קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	6.11	שימור
		<p>א. הנחיות כלליות בנושא השימור</p> <p>1. תוקם וועדה מקצועית לשימור ליישוב. הרכב הוועדה המוצע: מהנדס המועצה, נציג ציבור, נציג המועצה לאתרי מורשת ואדריכל שימור בעל הסמכה וניסיון.</p> <p>2. בניין לשימור שננטש, ויאושר להריסה על ידי מהנדס המועצה, לאחר חוות דעת מהנדס מבנים, יחוייב בשימור חזית הרחוב, כולל שימור גדרות המסומנות בנספח השימור.</p> <p>3. בחצרות שסומנו לשימור יישמרו הגידור, הריצוף ושאר אלמנטים מקוריים הקיימים בהן. לא תאושר פגיעה בגדרות המקיפות חצר לשימור, ולא תאושר חנייה בתוכה. חריגה מהנחיה זו תותר רק באישור הוועדה המקצועית לשימור ומהנדס המועצה, מסיבות שיירשמו.</p> <p>4. לא תותר פריצת הגדרות המיועדות לשימור לצורך כניסה לחניה.</p> <p>5. ריצוף רחובות : חומרי הריצוף ברחובות ובכיכרות המתחם השימור יהיו בשילוב אספלט, אבן יפו ואבן טבעית, בדומה לקיים במתחם, ובהתאמה לחוות דעת של הוועדה המקצועית לשימור.</p>

6. קווי הבניין של המבנים לשימור יהיו עפ"י קונטור המבנים הקיימים.
7. שימור חזית המסומנת בנספח השימור ? מוטיב השימור הינו הגדר וחזית המבנה הכוללים אבן בזלת או דמוי בזלת שחורה עם אבן טבעית ואבן גיר.
8. למען הסר ספק ? במכלולי שימור הכוללים יותר מאלמנט שימור אחד (מבנה לשימור \ שימור חזית \ שימור חצר) : יחולו כל ההוראות הרלוונטיות לכל האלמנטים לשימור.
9. דוגמאות למוטיבים לשימור ניתן לראות בנספח השימור הכתוב (המנחה).
10. הוראות סעיף 6.18 לא תחולנה על תוספות בנייה למבנים קיימים במגרשים שבהם לא מסומנים מבנים לשימור, חצרות לשימור וקו חזית לשימור ע"פ נספח השימור.

ב. הנחיות למבני שימור ברמה א'

1. המבנים המסומנים בתשריט נספח השימור בצבע וורוד כהה ובקו קונטור אפור הם מבנים לשימור ברמה א'.
2. על בניין המסומן בתשריט נספח השימור בסימון של שימור ברמה א' יחולו ההוראות הבאות :
- תיק תיעוד - לכל מבנה יוכן תיק תיעוד שיכלול : שרטוטים, צילומים, תוכניות, חזיתות, פרטים, תיעוד התפתחות המבנה וחוו"ד אדריכל העוסק בשימור מבנים. מסמך התיעוד יובא לאישור מהנדס המועצה והוועדה המקצועית לשימור.
- המבנה ישומר במלואו ובהיקפו.
- במבנים אלה לא יותר כל שינוי חיצוני ויותר רק טיפולי חיזוק, הצלה, שחזור ושימור תוך נאמנות מירבית למקור. במבנים אלה לא תותר בנייה חדשה, או שינוי בצורתם החיצונית למעט מקרים מיוחדים הטעונים אישור הוועדה המקצועית.
- מגבלות אלה אינן חלות לגבי ביצוע שינויים בחלקים פנימיים של המבנים, במידה והדבר יתחייב מהצורך להתאימם לשימוש שיעשה בהם.
- המבנים יחוייבו חוות דעת מהנדס מבנים מומחה ליציבות מבנים ואישור מהנדס המועצה.
- פרטי השימור יהיו על פי תכנון מפורט של השימור אשר יבוצע על ידי אדריכל שימור מומחה בהתאם להנחיות השימור בתיק תיעוד, ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקצועית לשימור. כולל שמור גדרות המופיעות בתשריט לשימור.
- מבנים חדשים הסמוכים או הצמודים למבנים אלה, חייבים התייחסות עיצובית אליהם, וטעונים התייעצות עם הוועדה המקצועית לפני הגשת היתר בנייה.

ג. הנחיות למבני שימור ברמה ב'

1. המבנים הצבועים בצבע כתום כהה בתשריט נספח השימור הם מבנים לשימור ברמה ב'.
2. תותר חריגה מהוראות השימור המפורטות מטה באישור הוועדה המקצועית לשימור.
3. על בניין המסומן בתשריט נספח השימור בסימון של שימור ברמה ב' יחולו ההוראות הבאות :
- תיק תיעוד - לכל מבנה יוכן תיק תיעוד שיכלול : שרטוטים, צילומים, תוכניות, חזיתות, פרטים, תיעוד התפתחות המבנה וחוו"ד אדריכל העוסק בשימור מבנים. מסמך התיעוד יובא לאישור מהנדס המועצה והוועדה המקצועית לשימור.
- חיזוק לרעידות אדמה באישור מהנדס המועצה לאחר חוות דעת של מהנדס המבנים.
- במבנים אלה יש לשמור על מעטפת מבנה שלמה ונאמנה למקור. תותר תוספת בניית קומות מעל המבנה ותוספת בנייה מהצד, ובלבד שהמבנה המקורי ימשיך להוות את החלק הדומיננטי של המבנה המשופץ. יש לשמר גם גדרות המופיעות בתשריט לשימור.
- פרטי השימור יהיו על פי תכנון מפורט של השימור אשר יבוצע על ידי אדריכל שימור מומחה, בהתאם להנחיות השימור בתיק התיעוד ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקצועית

6.11	שימור
<p>לשימור.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה - אישור הוועדה המקצועית לשימור ומהנדס המועצה, לאשור השילוב בין המבנה המקורי לתוספות.</p> <p>ד. הנחיות לבנייה חדשה בשטח המתחם לשימור (לא כולל תוספות בנייה למבנים קיימים).</p> <p>1. תותר חריגה מהוראות השימור המפורטות מטה באישור הוועדה המקצועית לשימור.</p> <p>2. קירות קומת קרקע במבנה חדש המוקם במתחם- הקירות החיצוניים במפלס התחתון יחופו באבן בזלת או שילוב של אבן בזלת ואבן גיר בסיתות טובזה. ניתן להשתמש בדימוי בזלת כתחליף לבזלת.</p> <p>3. גגות המבנים יהיו שטוחים או מרועפים ברעפים אדומים בלבד</p>	



6.12	ניהול מי נגר
<p>1. תכנון שטחים ציבריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



6.13	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה ? קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה ? קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. העתקות אלונים ועצי חרוב, שקד ורימון יבוצעו רק בחלון הזמן דצמבר ? פברואר.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. לקראת ביצוע עקירה \ העתקה על הוועדה המקומית לוודא התחייבות לפיצוי נופי במידת הצורך, וקיום רישיונות כחוק.</p> <p>ז. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	



6.14	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון ובניה.</p>	

6.15	פסולת בניין
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.15</p>
<p>בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.16</p>
<p>לא יוצא היתר בנייה למבנה חדש או תוספת בניה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.17</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות הנספח הנופי הכתוב לתכנית ג/21324, ככל שאינן סותרות את הוראות התכנית. בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה מהוראות הנספח, מסיבות שיירשמו.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.18</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה, למעט מבני מגורים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.19</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה במתחם לאיחוד וחלוקה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע, או לחלופין אישור תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלי הקרקע. שוויין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית איחוד וחלוקה יקבעו בהתאם לשוויין ש החלקות ערב הפקדת של תכנית ג/21324.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.20</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/וא קו ניקוז, ו/וא דרך, ו/וא עמוד תאורה, ו/וא קווי תאורה, ו/וא מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מנהדס הועדה המקומית. ב. מערכות וקווי תשתית בתחום התכנית, כולל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. ג. קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם לא ניתן לבצע רשתות תת קרקעיות וזאת בהתאם לתוואי השטח, ניתן יהיה להקים רשתות עליות ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשמ"ח-1998. ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי. בשטח המתחם לשימור הוראות סעיף זה יהיו כפופות להוראות בנושא שימור.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.22</p>
<p>1. מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות 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 תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ג. היתרי בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. ד. בשטח המתחם לשימור הוראות סעיף זה יהיו כפופות להוראות בנושא שימור. 2. מבנים חורגים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שלא עומדים בהוראות ושימושים של התכנית הזו, בתנאים הבאים: א. המופיעים בתשריט יעודי קרקע שאינם מסומנים להריסה. ב. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. ג. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית. בשטח המתחם לשימור הוראות סעיף זה יהיו כפופות להוראות בנושא שימור.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.23</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.24</p>
<p>הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם וכמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו. הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בנין רעוע, המהווה לדעתה מקור לסכנת נפשות, לסלקו תוך פרק זמן סביר שיקבע לכך באם לא יענה לפנייתה היא רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה בהוצאות, כל האמור לעיל הוא בתנאי שהמבנה אינו ברשימת השימור שבתכנית זו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית : 25 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15