

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' גנ/18212

שם תוכנית: כפר קיש - הסדרת זכויות בנייה בנחלה מס' 23.

מחוז: צפון  
 מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון  
 סוג תוכנית: מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>מש"ד הפנים מחוז הצפון                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                      אישור תכנית מס' 18212.                      הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה                      ביום 11.06.11 לאשר את התוכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון _____                      יו"ר הועדה המחוזית _____</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18212                      פורסמה ב"לקו" הפרסומים מס' _____                      מיום _____</p>	

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>כפר קיש - הסדרת זכויות בנייה בנחלה מס' 23.</p> <p>גנ/18212</p> <p>20,770 מ"ר</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1</p> <p>3/11</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לא רלבנטי</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	--	--	---

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל תחתון
		קואורדינטה X	730.800
		קואורדינטה Y	242.350
1.5.2	תיאור מקום	נחלה מסי' 23 וכן דרך מסי' 2 וששיל הסמוכים אליה.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גליל תחתון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר קיש
		שכונה	-
		רחוב	דרך מסי' 2
		מספר בית	23
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית	הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.	
		מספר גוש	15364
		סוג גוש	מוסדר
		חלק / כל הגוש	חלק מהגוש
		מספרי חלקות בשלמותן	-
		מספרי חלקות בחלקן	2
1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	לא רלבנטי
		מספר גוש ישן	לא רלבנטי
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	4384/ג
		מספר מגרש/תא שטח	23
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לא רלבנטי	

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
תשמ"ה - 1984	3111	תכנית זו גוברת על תכנית ג/4384	שינוי	ג/4384
תשס"א-2001	4967	תכנית זו כפופה לתכנית ג/10988	כפיפות	ג/10988
תשס"ד-2004	5318	תכנית זו כפופה לתכנית ג/13618	כפיפות	ג/13618

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	3/2011	לא רלבנטי	22	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	3/2011	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית													
גוש/ חלקיה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	לא רלבנטי	04-6767471	052-2899815	04-6767471	כפר קיש, די"ג גליל תחתון, 19330.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	052362357	דוד גורדספלד	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-6767614	לא רלבנטי	04-6767614	די"ג גליל תחתון, 19330.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	ת"ד 580, נצרת עלית, 17105.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@bezeqint.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	ת"ד 70071, חיפה, 31700.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	רוזי ברג	רוזי ברג	אדריכל
mate@netofam.co.il	04-6785643	052-2694954	04-6782595	מצפה נטופה, די"ג גליל תחתון, 15295.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	697	056439219	מתי חן ציון	מתי חן	מודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

התאמת ייעודי הקרקע למצב הקיים בשטח.  
קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה באזור החקלאי של הנחלה.  
שינוי קווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד קרקע משביל לקרקע חקלאית.  
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.  
קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	20.770
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
על פי תכנית ג/ 4384 התקפה.	-	450	0	450	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
	-	*3	0	*3	מס' יח"ד	
על פי תכנית ג/ 10988 התקפה.	-	160	0	160	מ"ר	
	-	4	0	4	מס' יחידות אירוח	
בתכנית ג/4405 התקפה לא נקבעו אחוזי בנייה.	-	6,066	6,066	0	מ"ר	קרקע חקלאית

\* מתוך שלוש יחידות הדיור המוצעות בנחלה, שטחה של יחידה אחת יהיה עד 55 מ"ר.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן	אתר עתיקות			
לא רלבנטי	לא רלבנטי		23A	מגורים בישוב כפרי
לא רלבנטי	לא רלבנטי		23B	קרקע חקלאית
לא רלבנטי	לא רלבנטי		100	דרך מאושרת
לא רלבנטי	לא רלבנטי		200	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



## 4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	3 יחידות דיור בשני מבנים: לבעל הנחלה, לבן ממשיך ולדור שלישי על פי תכנית ג/4384 התקפה.
ב.	חניות מקורות, מחסנים וסככות.
ג.	4 יחידות אירוח על פי תכנית ג/10988 התקפה.
ד.	בריכת שחייה פרטית על פי תכנית ג/13618 התקפה.
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי.</p> <p>בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.</p> <p>הקמתן של 4 יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו ופתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>גודלה של אחת משלוש יחידות הדיור יהיה עד 55 מ"ר.</p>
ב.	<p>הוראות פיתוח.</p> <p>אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לגבי כל תא שטח תוגש תכנית בינוי בנפרד.</li> <li>ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</li> <li>ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</li> <li>הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.</li> </ol> <p><u>סילוק מפגעים</u>: 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, כמו 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 חשבונם.</p> <p><u>שמירה על הנוף</u>: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.</p>

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מבני משק חקלאיים לבעלי חיים על מתקניהם: סככות וחצרות רפת, מפטמות, מכון חליבה, מרכז מזון, מתבנים, סככות ומחסנים חקלאיים, משטחי תפעול.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. אישור של המשרד להגנת הסביבה יהיה גם תנאי למתן טופס 4. סככות הרפת יהיו מפולשות.</p> <p>לבקשות להיתר יצורף מסמך המציג את ממשק הגידול של המפטמה ואת מספר הראשים המקסימלי שיותר לגידול במשק. גודל השטח לשיכון עגלים לא יפחת מ- 10 מ"ר לראש.</p> <p>כמו כן, הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז הנגר מהגנות וממשטחי התפעול, לטיפול בזבל ובתשטיפים ולסילוק פגרים.</p> <p>שטח שיכון בעלי החיים ומשטחי הרביצה יהיו מקורים והגידול יהיה בממשק יבש.</p> <p>גובה השוליים של הסככות לא יפחת מ- 4 מ' וגובה מרכז הסככות בשיאו לא יעלה על 11 מ'.</p> <p>אישור בקשה להיתר בקרקע חקלאית יותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות.</p> <p>על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה.</p> <p>על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התש"ן וחוק שמירת הניקיון.</p> <p>במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.</p> <p>תנאים נוספים למתן היתר בניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- העברת פרשה טכנית למשרד להגנת הסביבה.</li> <li>- הצגת פתרון למזעור מטרדי ריח, על פי הטכנולוגיה הטובה והעדכנית, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>- הצגת מערכת לניקוז וטיפול בתשטיפי הרפת וכן טיפול במרכז המזון, במידה ויידרש.</li> </ul> <p>הרפת והמפטמה טעונים רשיון עסק.</p>

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	גישה להולכי רגל ולרכב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	אסורה כל בניה.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	כבישים ציבוריים, מדרכות, חניות, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	אסורה כל בניה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר) (0)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית % משטח הא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' הא שטח	יעוד
			קדמי	אחורי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה כ"ס	שרות			
(3)	(5)(3)	(3)	(4)(3)	(1)	2	9	1.61	3	25.0	32.19	600	(1)	150	450	23A	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	1	5.5	-	-	8.58	8.58	160	(1)	-	160			
(6)5	(6)5	(6)5	(6)5	-	-	11	-	-	34.0	34.0	6,066	-	-	6,066	23B	קרקע חקלאית	

(0) מבנים שהיו קיימים ביום אישורה של תכנית זו וכן בנין הקטן מתקבע בתכנית זו ואשר אינם חורגים לתחום של שטחים לצורכי ציבור, יאושרו במקומם הנוכחי. כל תוספת בניה שתתבנה תעמוד בקווי הבנין שנקבעו לפי תכנית זו.

(1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.

(2) גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

(3) עפ"י התשריט.

(4) תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריעו להגבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

(5) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ואו חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגן יתנגד לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.

(6) בכפוף להגבלות בדבר המרחקים המדרשים בין מבנים חקלאיים (כולל מבנים לגידול בעלי חיים) למבני המגורים וליחידות האירוח עפ"י סעיף 6.16.

**6. הוראות נוספות****6.1 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

**6.2 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.3 אספקת מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.4 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.5 הוראות בנושא חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
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.

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:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

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 תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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.

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 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 בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

### 6.6 הוראות בנושא קווי תקשורת

רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.

### 6.7 הוראות חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מספר יחידות האירוח שיוקמו יותנה במספר מקומות החניה האפשריים בתחום התכנית, ואלה לא יפחתו ממקום חניה אחד ליחידת אירוח.

### 6.8 היטל השבחה

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

### 6.9 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 6.10 חלוקה ורישום

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 6.11 פיקוד העורף

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

### 6.12 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 6.13 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**6.14. היתרי בנייה והקצאת קרקע**

תנאי להוצאת היתרי בתחום התוכנית הינו אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית המראה את מיקום המבנים, נגישות וחניה.  
אין מכח תכנית זו לקבוע הקצאה של הקרקע ולא ינתנו היתרים מכוחה ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

**6.15. מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:  
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין 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.

**6.16. איכות סביבה**פסולת חקלאית:

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקורר, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

שפכים תשטיפים וביוב:

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.
4. משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

מרחק מזערי בין שימושים:

היתרי בניה למבני מגורים או ליחידות אירוח חדשים בנחלה ינתנו במרחק מזערי של 50 מ' ממבני רפת, בתנאים ובתקנים המיטביים לאותה עת ובאישורם של המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

**6.17 תקנות בריאות העם**

מבנים חקלאיים שיוקמו במתחם התכנית יעמדו בהוראות המפורטות בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת) – התשנ"ב 1992.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 7 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		לא רלבנטי	052362357	דוד גרוספלד	מגיש התוכנית
		כפר קיש	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלי עניין בקרע
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ועדה מקומית
10/3/11	רודי ברגר אדריכלים ובני ערים	לא רלבנטי	015463839	רודי ברגר	עורך התכנית



## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")!		<b>הוראות התוכנית</b>
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	<b>תשריט התוכנית (3)</b>
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup>	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה (5)</b>
	V	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים (5)</b>
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/18212 ששמה כפר קיש - הסדרת זכויות בנייה בנחלה מס' 23 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. לא רלבנטי  
ב. לא רלבנטי  
ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רודי ברגר  
אדריכלים ונדל"מים ע"ה

חתימת המצהיר

10/3/11

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלבנטי  
חתימת המצהיר

לא רלבנטי  
תאריך



## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			