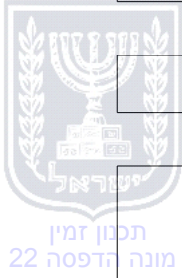


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0268276

שינוי סדרי תנועה - כפר גלעדי



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל העליון
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

במהלך תכנון מחודש של שכונת ההרחבה של כפר גלעדי תוכנן מחדש הכביש המגיע להרחבה. תכנית זו באה להסדיר את שינוי זה. במסגרת זו, התב"ע מתקנת את חלוקת הזכויות במגרשים שמיועדים למבני ציבור, מסחר ותעסוקה, במסגרת הזכויות שהוקצו ע"י ג/15937. התכנית מגדירה יעודי מבא"ת לאזור המרכז האזרחי שבתכנית ג/15937 כשילוב של יעודים - מבני ציבור, תעסוקה ומסחר. בקביעת חלוקת הזכויות נשמר האיזון בין היעודים בקירוב למצב הקיים - מבני ציבור 20%, תעסוקה 30% ומסחר 50%. זכויות הבניה בתאי השטח - ע"פ טבלה 5 לכל תא שטח בנפרד. סך כל השטחים שווה לתכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי סדרי תנועה - כפר גלעדי

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

253-0268276

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

27.240 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 העליון

254100

קואורדינאטה X

794200

קואורדינאטה Y

קיבוץ כפר גלעדי

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

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: כפר גלעדי

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

קיבוץ כפר גלעדי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13445	מוסדר	חלק		5-6, 13

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1616	6052	תכנית זו משנה רק תוואי כבישים. כל יתר הוראות תכנית ג/ 15937 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15937



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר גלעדי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/05/2015	מיכאל שמיס	28/01/2013	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		11/03/2016	תמר גלעדי	07/04/2015	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	אחר			קיבוץ כפר גלעדי	כפר גלעדי	(1)		04-6946555	04-6949267	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ כפר גלעדי	כפר גלעדי	(1)		04-6946555	04-6949267	

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	נצרת עילית	(1)		02-5456054		tzafontichnun@mami.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמר גלעדי		גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה		04-6996959		tamar@gaa.co.il
מודד	מודד	מועתז סבאג	1091	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראטב סבאג	772	סבאג מהנדסים	קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	שמיס מיכאל שרותי הנדסה	נצרת עילית	(3)		04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 255.

(2) כתובת: איזור התעשייה הצפוני.

(3) כתובת: חרוד 54/7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הסדרת כביש הגישה לשכונת ההרחבה בכפר גלעדי חלוקת הזכויות במגרשים שמיועדים למבני ציבור, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הארכת דרך לצורך גישה לדרך סמוכה ופריסתה מחדש באיחוד וחלוקה שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית ע"פ 62א(א) 6 הוראות לגבי גודל מגרש ע"פ 62א(א) 7 שינוי תכסית עפ"י 62א(א) 9 שינוי קווי בניין עפ"י 62א(א) 4 שינוי בגובה ומספר קומות עפ"י 62 א (א) סעיף קטן 4א



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

27.24

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

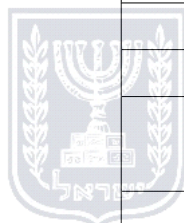
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
20% מס"ך הזכויות ליעוד מרכז אזרחי : מבני ציבור, תעסוקה ומסחר	405			405	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
50% מס"ך הזכויות ליעוד מרכז אזרחי : מבני ציבור, תעסוקה ומסחר. ועוד 300 מ"ר מתוך הזכויות למסחר ביעוד תעסוקה עפ"י ג/ 15937	1,261.14 6		-51.354	1,312.5	מ"ר	מסחר (מ"ר)
30% מסך הזכויות ליעוד מרכז אזרחי : מבני ציבור, תעסוקה ומסחר. ועוד 1800 מ"ר מתוך הזכויות ביעוד תעסוקה לאחר שנגרעו 300 מ"ר למסחר ביעוד תעסוקה ע"פ תכנית ג/ 15937.	2,376.7		-39.1	2,415.8	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	103
חניון	108 - 106
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	205 - 201
שביל	110, 109, 105, 104
שטח ציבורי פתוח	5 - 1
תעסוקה	206

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	102, 101
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	103
דרך / מסילה לביטול	שביל	110, 109

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	5 - 3
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	206
מבנה לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	205 - 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,225	15.60
חניון	3,231	11.93
מרכז אזרחי - מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,100	29.91
שביל	1,115	4.12
שצ"פ	1,977	7.30
תעסוקה	8,433	31.14
סה"כ	27,081	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,125.26	7.85
דרך מוצעת	2,700.94	9.97
חניון	2,343.16	8.65
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	7,689.06	28.39
שביל	1,435.17	5.30
שטח ציבורי פתוח	2,385.99	8.81
תעסוקה	8,399.6	31.02
סה"כ	27,079.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים אזור זה מיועד לשמש מרכז שרותים אישיים וציבוריים כגון: שירותים אישיים וציבוריים, משרדים, תרבות, קליניקות, שרותי צריכה, הסעדה, שרותים טכניים ושרותי רווחה. שטחים פתוחים ודרכי גישה ושירות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה. המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ע"פ תכנית ג/15937. לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבנייה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1:100 או 1:250 תכנית הפיתוח תיערך עפ"י נספח הנחיות לתכנון ונוף של תכנית ג/15937. זכויות הבניה בתאי השטח - ע"פ טבלה 5 לכל תא שטח בנפרד. סך כל השטחים שווה לתכנית המאושרת.
ב	תכנית בינוי לאיזור זה תוכן תכנית בינוי מחייבת שתואשר ע"י הועדה המקומית ותהווה בסיס למתן היתר בניה.
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים אזור זה מיועד להקמת ולשימוש מבנים לתעסוקה כדוגמת: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרכזי פעילות, מפעלונים בהיקף מצומצם, סדנאות, מסחר קמעונאי בהיקף של עד 1000 מ"ר, הסעדה ובתי מלאכה שונים כמו: נגריה, מסגריה, חשמליה, נפחיה, מוסך וכדומה.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות המבנים יבנו מחומרים כמו: בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו/או כל חומר איכותי וארוך טווח העומד בתקן ישראל. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז, מים וכן מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שריפה, כמו כן הבקשה תציג את הפיתוח הסביבתי.
ב	תכנית בינוי מתחם שיעודו תעסוקה יחויב בתוכנית בינוי מנחה שתתבסס על העיקרים הבאים: פריסה מרחבית של השימושים שתצמצם את הקונפליקטים הסביבתיים ביניהם תוך מניעת שילוב פעולות העלולות לפגוע בפעילויות סמוכות (רעש, איכות אויר, חזות...) הפרדה פיזית תפקודית בין השימושים. מניעת שימוש בחומרים מסוכנים. עמידת השימושים השונים בכל החוקים והתקנות לגבי השימושים הרגישים הסמוכים לתכנית.

תעסוקה	4.2
<p>תוכנית הבינוי למתחם תאושר ע"י הועדה המקומית והיחידה הסביבתית, וממה יגזרו היתרי בניה. מתן היתר בניה יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
שטח המיועד לגינון, ודרכי מעבר.	
הוראות	4.3.2
<p>בינוי ו/או פיתוח א</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מעבר לתשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>שטח מתקן הנדסי לא יעלה על 20 מ"ר. מבנים קיימים בשטח ציבורי פתוח יהיו במעמד מבנים חריגים, ללא אפשרות לשדרגם/לשפצם. בשטחים ציבוריים פתוחים שבתחום קווי בניין תיאסר כל בניה וחניה.</p>	
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, דרך פרטית מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תחנות הסעה, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח א</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המעצה האזורית ומהרשות האחראית.</p>	
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, דרך פרטית מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תחנות הסעה, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>בינוי ו/או פיתוח א</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

4.5	דרך מוצעת
	לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המעצה האזורית ומהרשות האחראית.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	השטח המיועד לשביל ישמש מעבר הולכי רגל, רכב חירום ותחזוקה, מעבר תשתיות וגינון.
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לשביל פרט לסלילה ואחזקה של השביל. מותר יהיה להניח בתוואי קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>לא יונח בתוואי השביל כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המעצה האזורית ומהרשות האחראית.</p>
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	השטח המיועד לחניה ישמש לחניית כלי רכב, מעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות וגינון.
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לחניון פרט למתקני דרך, סלילה ואחזקה של החניון. מותר יהיה להניח בשטח החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>לא יונח בתוך החניון כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המעצה האזורית ומהרשות האחראית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מספר קומות	גובה	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
						מרתח לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	עיקרי	
קדמי (1) 3			47.6	2	9	47.6	47.6			14.1	33.5	1000	201	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
אחורי (1) 3			44.2	2	9	44.2	44.2			12	32.2	800	202	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
ציד-י-ימני (1) 3			35	1	9	35	35			10	25	165	203	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
ציד-י-שמאלי (1) 3			35	1	9	35	35			10	25	203	204	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3 (1)			17.5	2	9	17.5	17.5			5	12.5	800	205	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3 (1)			35	2	10	35	35			10	25	3600	206	תעסוקה	תעסוקה

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:

1. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
2. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעיקרי לשירות ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
3. קווי הבניין של בתים קיימים יהיה בהתאם למקומם הנוכחי.
4. גובה מבנה ימדד מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****תשתיות**

כל התשתיות בכל האזורים תהיינה תת- קרקעיות, למעט הקיימות.

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

ניקוז:

* תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
* בניה משמרת מים- תנאי להיתר בניה לפיתוח השטח- תכנון הניקוז של המגרשים המיועדים לבניה תעשה באופן של בניה משמרת מים המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש הפרטי לשטח הציבורי, וזאת על מנת להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות במערכת הניקוז. על הועדה המקומית בתנאים להיתר בניה לקבוע הנחיות תכנון שתאפשרנה השעיית מים בחצרות ובמגרשים וזאת ע"י קביעת אופי וחומרי התכסית, השיפועים ושיטות ההתנקזות. התכנון יבטיח הזרמת עודפי מי נגר לדרכי המים שבשטח הציבורי למקרה של עוצמת גשם מעל למתכונן וזאת על מנת למנוע הצפות.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת, והגורמים המוסמכים לכך.

תקשורת:

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת- קרקעיים.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2**חשמל**

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות כפי שאושרו על ידי חברת החשמל.

ב. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בוך בניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, בכל שטח התכנית, בתיאום משותף בין חברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

6.3**איחוד וחלוקה**

איחוד וחלוקה:

6.3 איחוד וחלוקה	6.3
<p>- התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>- חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	
6.4 הפקעות לצרכי ציבור	6.4
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל. הרישום יהיה בהתאם לקבוע בחוק.</p>	
6.5 מבנים קיימים	6.5
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפי שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>- תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לתשתיות קוויות: לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>- מתן היתר בניה יותנה בהבטחת ואישור קיומן בפועל של תשתיות קוויות ו/או לוח זמנים מחייב- להקמת תשתיות קוויות ו/או לוח זמנים מחייב- להקמת תשתיות קוויות בד בבד עם הקמת המבנים בייעודי הקרקע השונים ולשימושים שונים.</p>	
6.7 היטל השבחה	6.7
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.8 חניה	6.8
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. במקומות שאין אפשרות לחניה בתחום המגרש, פתרון החניה יינתן במקבצי חניות עפ"י נספח התנועה והחניה המהווה חלק מתכנית זו.</p>	
6.9 מקלטים	6.9
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט/ ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.10 בטחון ובטיחות	6.10
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.12	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3790/0 "הגדם, תל" י"פ : 1091 עמ" 1361 מיום : 18/05/1964 ; 3766/0 "רויחינה, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1361 מיום : 18/05/1964 ; 3762/0 "כפר גלעדי" י"פ : 4404 עמ" 3047 מיום : 01/05/1996 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>

6.13	פיתוח תשתית
	<p>- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/ או תא ביוב, ו/ או עמוד תאורה, ו/ או קווי תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדסת הרשות.</p> <p>- בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p>

6.14	ניהול מי נגר
	<p>- יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נדר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים 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>- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות שלל שטחים מגוונים סופגי מים וחדירי ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.15	שימור
	עבודות בניה, שיפוצים והרחבות שיבוצעו במבנים היסטוריים שנקבעו ככאלה עפ"י התוספת הרביעית לחוק, יהיו טעונים תיאום עם המועצה לשימור אתרים.

6.16	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. עד לביצוע המלא של תוכנית זו, לא תבוצע או תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לגרוע מזכויות מעבר קיימות ו/או כדי לפגוע בתשתיות קיימות. כל עוד לא נסללו דרכים ו/או שבילים עפ"י תוכנית זו, ימשיכו שבילי הגישה והמדרכות הקיימים בקיבוץ לתפקד ולשמש את תושבי הישוב גם אם הם נמצאים בתחומי המגרשים וכן כי לא תהיה אפילו לבעל המגרש רשות לחסום אותם בכל דרך שהיא כדרך למנוע מעבר בה עד שתוכשר דרך חלופית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22