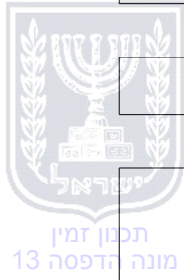


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0474189

כפר גלעדי- מתחמי שיוך



מחוז  
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

תכנית מפורטת למתחמי מגורים ותיקים המאושרים לשיוך ולחלוקת מגרשים במרכז קיבוץ כפר גלעדי. התכנית מבוססת על תכנית בינוי מפורטת וכוללת הסדרת שבילים וגישות למגרשים, איזון מקומות חנייה ציבוריים ובסיס לחלוקה למגרשי מגורים. התכנית בסמכות ועדה מקומית, מבוססת על תכנית המתאר המאושרת ג/15937. התכנית מקיפה 199 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------	-----------	-----

כפר גלעדי- מתחמי שיוך

253-0474189

מספר התכנית

94.063 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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

קואורדינאטה X 253932

קואורדינאטה Y 794201

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחמי מגורים מס' 3-5, 8-12 בקבוץ כפר גלעדי

**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**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13445	מוסדר	חלק		4-5
13460	מוסדר	חלק		168

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/2016	4750	7237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות הרלוונטיות לתכנית ג/15937 ממשיכות לחול. הוספת שבילים ומעברים למגרשי מגורים, הגדלת שטחים לצרכי ציבור והגדרת יח"ד במתחמים	שינוי	ג/15937
04/11/2015	970	7139	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 253-0242727 ממשיכות לחול כולל קו בנין המסומן בתשריט.	שינוי	253-0242727

הערה לטבלה:

253-0268276 - שינוי סדרי תנועה - פרסום לאישור ברשומות תאריך: 27/06/2017 י.פ.: 7532



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס ענבר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חלוקה	14/08/2018	ראתב סבאג	14/08/2018	1	1: 625	רקע	חלוקה ורישום
לא	תצרף מצב מוצע על רקע תכנית מתאר ותכניות אחרות	15/06/2017	איריס ענבר	03/05/2017	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא		10/05/2017	איריס ענבר	10/05/2017	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
	פרטי			כפר גלעדי	כפר גלעדי	כפר גלעדי		04-6946366	04-6959131	kehila@kgiladi.org.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כפר גלעדי	כפר גלעדי	כפר גלעדי		04-6946366	04-6959131	kehila@kgiladi.org.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558839	tzafontichnun@land.gov.il
חוכר				כפר גלעדי	כפר גלעדי	כפר גלעדי		04-6946366	04-6959131	kehila@kgiladi.org.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	איריס ענבר	31132	ענבר שמיר אדריכלות בע"מ	משמר העמק	משמר העמק		04-9896017	04-9898920	Inbararc- iris@mh.org. il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

פירוט תכנית המתאר לקיבוץ והסדרת בניה במתחמי מגורים לשיוך מס' 3,4,5,8,9,10,11,12.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון מחדש של מגרשי מגורים, דרכי גישה (שבילים), הגדלת שטחים ציבוריים פתוחים וחניות, וניוד יח"ד לשיוך בין מתחמים בכפוף להוראות סעיף 3.2.2 בתכנית ג/15937.

שינוי קווי בניין, הוראות בנייה והתאמת זכויות בנייה

קביעת תנאים לביצוע התכנית

סעיף 62א(א) 1 - איחוד וחלוקה של מגרשים

סעיף 62א(א) 2 - הרחבת דרכי גישה והארכת דרכים

סעיף 62א(א) 3 - הגדלת שטחים לצרכי ציבור

סעיף 62א(א) 4 - שינוי בקו בניין

סעיף 62א(א) 4א - שינוי גובה מבנה ומס' קומות

סעיף 62א(א) 5 - שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי

סעיף 62א(א) 7 - קביעת גודל שטח מגרש ושינוי הוראות בדבר גודל מגרש

סעיף 62א(א) 9 - הגדלת תכסית בניה

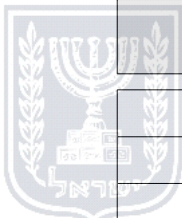


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	161, 160
דרך משולבת	172 - 170
חניון	58 - 47, 45 - 40
מגורים	35 - 1
שביל	87 - 70
שטח ציבורי פתוח	140 - 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	161, 160
גבול מתחם	דרך משולבת	172 - 170

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	חניון	58,56 - 47,43 - 40
גבול מתחם	מגורים	35 - 1
גבול מתחם	שביל	87 - 70
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	140 - 120
מבנה לשימור	מגורים	29

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,849.8	1.97
דרך משולבת	2,546.2	2.71
דרך קיימת	27.3	0.03
חנייה	7,809.3	8.30
מבני ציבור	668	0.71
מגורים	75,461	80.22
מרכז אזרחי	293.1	0.31
שביל	4,029.5	4.28
שטח ציבורי פתוח	1,378.8	1.47
<b>סה"כ</b>	<b>94,063</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,874.47	1.99
דרך משולבת	2,545.9	2.71
חניון	11,138.6	11.84
מגורים	62,563.02	66.51
שביל	8,799.18	9.35
שטח ציבורי פתוח	7,142.43	7.59
<b>סה"כ</b>	<b>94,063.6</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. כל השימושים תואמים לייעוד מגורים בתכנית ג/15937.</p> <p>ב. מבני מגורים חד, דו ו/ או רב משפחתיים.</p> <p>ג. מחסן ביתי.</p> <p>ד. מבנים לשימוש הקהילה כמו מבני שירות טכניים, שבילים ועורקי מעבר, דרכים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן, מקלטים, חניות וכל הדרוש לפעילות מגורים משותפת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות הבנייה תואמות לייעוד מגורים בתכנית ג/15937.</p> <p>תותר חלוקת משנה למגרשים בכפוף לשטח מיזערי למגרש.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישור תכנית בינוי לביצוע ותשריט פיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללים פירוט מלא של פיתוח המגרש לכל יח"ד האפשריות להקמה-גם במקרה של בנייה בשלבים.</p> <p>במבני מגורים הנמוכים ממפלס הרחוב-תותר העברת קומות ממעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין אל מתחתיו, ובלבד שמספר קומות בחדך אחד לא יעלה על המצויין בטבלה בפרק (5).</p> <p>במבני מגורים הגבוהים ממפלס הרחוב תאסר בניית חדרים "רטובים" מתחת למפלס הרחוב. מפלס הקומה הנמוכה ביותר הכוללת שירותים ו/או חדרים "רטובים" אחרים יהיה זהה או גבוה ממפלס המדרכה בנקודת מפגשה הנמוכה עם חזית המגרש.</p> <p>תותר הקמת חנייה מקורה ו/או קומת עמודים מפולשת במפלס הרחוב.</p> <p>גובה מירבי לקיר תומך בנוי בגבול מגרש יהיה 350 ס"מ, מדורג בכפוף לתקנות.</p> <p>ניתן להקים מעקה בטיחות מחומרים קלים מעל גדר אבן בנויה / קיר תומך.</p> <p>גבול מגרשי מגורים עם שטחים ציבוריים כולל רחובות ושבילים יוקמו גדרות בחיפוי אבן מקומית כולל קופינג אבן בגובה מיזערי 60 ס"מ. בחזיתות רחוב גובה מרבי לגדרות אלו 110 ס"מ.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מתחמי תכנון:</p> <p>מס' מתחם: 3 מס' יח"ד בתכנית ג/15937: 18 מס' יח"ד לאחר ניווד: 8</p> <p>מס' מתחם: 4 מס' יח"ד בתכנית ג/15937: 22 מס' יח"ד לאחר ניווד: 20</p> <p>מס' מתחם: 5 מס' יח"ד בתכנית ג/15937: 18 מס' יח"ד לאחר ניווד: 28</p> <p>מס' מתחם: 8 מס' יח"ד בתכנית ג/15937: 41 מס' יח"ד לאחר ניווד: 42</p> <p>מס' מתחם: 9 מס' יח"ד בתכנית ג/15937: 22 מס' יח"ד לאחר ניווד: 28</p> <p>מס' מתחם: 10 מס' יח"ד בתכנית ג/15937: 46 מס' יח"ד לאחר ניווד: 41</p> <p>מס' מתחם: 11 מס' יח"ד בתכנית ג/15937: 12 מס' יח"ד לאחר ניווד: 12</p> <p>מס' מתחם: 12 מס' יח"ד בתכנית ג/15937: 20 מס' יח"ד לאחר ניווד: 20</p> <p>פרוט יח"ד לפי תאי שטח:</p> <p>תא שטח 1: 6</p> <p>תא שטח 2: 2</p> <p>תא שטח 3: 2</p> <p>תא שטח 4: 2</p>



4.1	מגורים
	<p>תא שטח 5 : 2</p> <p>תא שטח 6 : 2</p> <p>תא שטח 7 : 4</p> <p>תא שטח 8 : 12</p> <p>תא שטח 9 : 13</p> <p>תא שטח 10 : 4</p> <p>תא שטח 11 : 3</p> <p>תא שטח 12 : 3</p> <p>תא שטח 13 : 6</p> <p>תא שטח 14 : 18</p> <p>תא שטח 15 : 4</p> <p>תא שטח 16 : 6</p> <p>תא שטח 17 : 0</p> <p>תא שטח 18 : 5</p> <p>תא שטח 19 : 7</p> <p>תא שטח 20 : 12</p> <p>תא שטח 21 : 25</p> <p>תא שטח 22 : 5</p> <p>תא שטח 23 : 0</p> <p>תא שטח 24 : 4</p> <p>תא שטח 25 : 3</p> <p>תא שטח 26 : 9</p> <p>תא שטח 27 : 2</p> <p>תא שטח 28 : 2</p> <p>תא שטח 29 : 3</p> <p>תא שטח 30 : 2</p> <p>תא שטח 31 : 1</p> <p>תא שטח 32 : 22</p> <p>תא שטח 33 : 0</p> <p>תא שטח 34 : 8</p> <p>ניתן לנייד יח"ד לשיוך ממתחם למתחם ובין תאי שטח, בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>לכל מתחם כמופיע בתשריט התכנית, תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה בה יצויינו : גבולות המגרשים, מיקום המבנים, חניות עפ"י התקן, דרכי גישה/ מדרכות והתחברות לדרכים במתחמים שכנים.</p> <p>תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>חנייה למגורים תמוקם באיזורי חנייה משותפים או בתחומי המגרשים בכפוף לתכנית הבינוי. מקומות חנייה לשימושים סחירים יופרדו ממקומות חנייה למגורים.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p>

4.1	מגורים
	<p>המרווח המינימלי בין בתים קיימים יהיה בהתאם למיקומם הנוכחי. במבנים טוריים או דו משפחתי יותר קו בנין 0 בין הדירות הצמודות. הוועדה המקומית תוכל להתיר על פי שיקול דעתה הקטנה של קו הבניין לבניה של תוספות למבני מגורים קיימים עד לגבול המגרש, כאשר הגבול הוא עם שטחים שיעודם בתוכנית שצ"פ, שפ"פ, שביל או דרך. כאשר ההקטנה המבוקשת של קו הבנין היא עם מגרש מגורים שכן או יעוד אחר, תידרש הסכמה בכתב של השכן הגובל או של הקיבוץ כתנאי לאישור הוועדה.</p> <p>קו בניין היקפי למתחם 5 ייקבע לפי תכנית 253-0242727.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בתחום קווי בניין צידיים ואחורי תותר העברת קווי תשתיות ציבוריים בהתאם לחוק ולנספחים לתכנית.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>שטח מתקן הנדסי לא יעלה על 20 מ"ר.</p> <p>מבנים קיימים בשטח ציבורי פתוח יהיו במעמד מבנים חריגים, ללא אפשרות לשדרגם/ לשפצם.</p> <p>בשטחים ציבוריים פתוחים שבתחום קוי בניין תאסר כל בניה וחניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים בחצרות - בכפוף לתכנית בינוי.</p> <p>לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>מבנים קיימים בשטח ציבורי פתוח יהיו במעמד מבנים חריגים, ללא אפשרות לשדרגם/ לשפצם.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תותר העברת קווי תשתית.</p> <p>כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>תותר הקמת תחנות השנאה ומתקני שירות קטנים באיזור זה בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום.</p> <p>שטח מירבי למתקן הנדסי - 20 מ"ר.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, דרך פרטית, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>

<p><b>4.3 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך או לחנייה כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך והחנייה, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף 4.3.1.</p> <p>לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בדרכים - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית.</p> <p>בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.</p>	<p>א</p>
<p><b>4.4 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	
<p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, דרך פרטית, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך או לחנייה כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך והחנייה, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף 4.4.1.</p> <p>לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בדרכים - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית.</p> <p>בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.</p>	<p>א</p>
<p><b>שביל</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	
<p>הכל לפי תכנית מאושרת ג/15937</p> <p>דרך פרטית, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>השבילים ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>אין להקים על קרקע שהיא מקום לשביל כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לפיתוח הדרך, אחזקתו, תיקונו, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף 4.5.1.</p> <p>לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בשביל - לא יונח בתוכו כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או</p>	<p>א</p>

4.5	<b>שביל</b>
	<p>כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית.</p> <p>בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל לשביל ציבורי באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.</p>
4.6	<b>חניון</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>אין להקים על קרקע שהיא מקום לחנייה כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת החנייה, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף 4.6.1.</p> <p>לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בחניה - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית.</p> <p>בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי				
5	3	3	3	3	12	(3) 20	60	(1) 250	(2)	(2)	(1) 50	(1) 200	430	7 - 1	מגורים
(5) 5	3	3	3	(4) 1	14	(3) 179	60	(1) 200	(2)	(2)	(1) 40	(1) 160	300	34 - 8	מגורים
0	0	0	0		4							(6)	300	140 - 120	שטח ציבורי פתוח

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה מבנה ימודד מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מביניהם.

ב. קוי בניין 0-5 לפי המאושר בתכנית ג/15937. המרווח המינימלי בין בתים קיימים יהיה בהתאם למיקומם הנוכחי. במבנים טוריים או דו משפחתי יותר קו בנין 0 בין הדירות הצמודות. הוועדה המקומית

תוכל להתיר על פי שיקול דעתה הקטנה של קו הבניין לבניה של תוספות למבני מגורים קיימים עד לגבול המגרש, כאשר הגבול הוא עם שטחים שיעודם בתוכנית שצ"פ, שביל או דרך. כאשר ההקטנה

המבוקשת של קו הבנין היא עם מגרש מגורים שכן או יעוד אחר, תידרש הסכמה בכתב של השכן הגובל או של הקיבוץ כתנאי לאישור הוועדה.

מבני עזר כגון: מחסן וחניה ניתן להקים בקוי בנין 0 בהתאם לסעיף 6.1 להלן.

גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בנין 0 לכל הכיוונים בכפוף להוראות הבנייה ליעודים.

ג. ניתן לקבוע מגרשים בשטח הקטן משטח מגרש מזערי - ובלבד שמגרשים אלו אינם מיועדים לבניה.

ד. הוועדה המקומית מוסמכת לנייד יח"ד ממתחם למתחם וממגרש למגרש, בכפוף להוראות תכנית ג/15937.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ליח"ד.

(2) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.

(3) פרוט יח"ד לכל תא שטח בסעיף 4.1.2 ב'.

(4) גובה בנייה מירבי בקומות - מספר מירבי של קומות בחתך אחד ( הן מעל והן מתחת למפלס כניסה עיקרי למבנה ).

במגרשי מגורים נמוכים ממפלס הדרך ובכפוף לשיפוע קרקע טבעית - רשאית הוועדה המקומית לנייד קומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובלבד שלא יוגדל סך כל מספר הקומות בחתך אחד.

במגרשים אלו תותר קומת מסד בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה.

(5) עד 0 בהתאם לתכנית מאושרת ג/15937, קו בניין היקפי למתחם 5 - תאי שטח 29-32, יהיה 3 מי או לפי מבנים קיימים.



(6) לפי תכנית מאושרת ג/15937 - בכלל שטחי השצ"פ יותר לבנות, למעט מקלטים, סה"כ 100 מ"ר. מקלטים ציבוריים קיימים יאושרו בהתאם למיקומם הנוכחי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

1. הוראות העיצוב יהיו כפופות לתכנית ג/15937, ולהנחיות מרחביות החלות על קיבוץ כפר גלעדי.
- בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים.
- בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ומתואם לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב - תהיה בידי הוועדה המקומית.
- יותר להקים מחסן ביתי בשטח מירבי 10 מ"ר ליח"ד. יותר מבנה אחד, בקווי ביניים צידי ואחורי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) - בהסכמה כתובה של השכן. בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה ברמת תקן ישראל בין אם הבניה קלה או קשיחה.
- ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.
- יותר להקים חנייה מקורה בשטח מירבי 30 מ"ר ליח"ד רק במגרשים שיש להם גישה ברכב. מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0 בהסכמה כתובה של השכן.
- מבנה החניה וניקוזו יהיו בתחום המגרש.
- חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים.
- מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'.
- שטחי המחסן והחנייה המקורה ייכללו בסך זכויות הבנייה המותרות ליח"ד.
2. התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה.
- על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
3. הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- הגשת תשריט פיתוח בקני"מ 1:250 של המגרש וסביבתו הקרובה במרחק מיזערי של 10 מ' לכל כיוון, הכוללת את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בס' 6.3.
- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- פיתוח השבילים, הדרכים, מקומות החנייה, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות החיוניות יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הסמוכים.
- מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום נופי, באישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית.
- יש להגיש תכניות שלמות - גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו. - כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחוייבו בביצוע גדרות ו/או קירות תמך בגבולם זה. - מבנים חדשים במתחם מותנה באישור משרד הבריאות לנספח ביוב מפורט במתחם. - אישור לטיפול בעצים בוגרים בהתאם לחוק ולתקנות. - אישור רשות העתיקות בתחום אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תכנית פיתוח לכל תא שטח / לכל מגרש בתכנית החלוקה תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול : א.העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב, תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים. ב.פירוט כללים לפיתוחו של השטח ( כולל הגדרות חומרים וגוניהם ) וגבהי פיתוח סופיים, כגון : גדרות וקירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה. התשריט יכלול חתכים טיפוסיים וכן פרטי קירות תומכים וחישובים סטטיים. תכנון הפיתוח ישלב תכנית מגוונת מיזערית של 15% משטח כל מגרש להבטחת החילחול וצמצום הנגר העילי, ובהתאם לייעוץ קרקע לשטח התכנית. תכנית הפיתוח תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית ( לבקרת תאום תשתיות ), והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3762/0 "כפר גלעדי" י"פ : 4404 עמ" 3047 מיום : 01/05/1996 ; 3790/0 "הגדם, תל" י"פ : 1091 עמ" 1361 מיום : 18/05/1964 ; 3763/0 "תל חי" י"פ : 1091 עמ" 1361 מיום : 18/05/1964 ; 3766/0 "רויחינה, ח"י" י"פ : 1091 עמ" 1361 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.4</b></p>

חניה	6.5
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. החנייה תהיה במקומות חנייה מרוכזים בתחום דרכים, דרכים משולבות או ייעוד חנייה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה ( התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983 ) ועידכון, או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. תותר הקצאת מקומות חנייה בתחומי מגרשי מגורים הגובלים בדרך בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p>	
חשמל	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים לשטח פרטי פתוח.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' מ'          ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' מ'          ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' מ'          ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' מ'          ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ'          ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ'          ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל          ח. ארון רשת ----- 1 מ' מ'          ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ'</p> <p>2. מרחקי בניה מציר קו החשמל :</p> <p>י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' מ'          יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע</p>	

<b>חשמל</b>	<b>6.6</b>
<p>לפי העניין.  על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<b>שימור</b>	<b>6.7</b>
<p>עפ"י תכנית ג/15937 סעיף 3.1.17 - מבנים היסטוריים לשימור:  עבודות בניה, שיפוצים והרחבות שיבוצעו במבנים היסטוריים שנקבעו ככאלה עפ"י התוספת הרביעית לחוק יהיו טעונים תיאום עם המועצה לשימור אתרים.</p>	
<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.8</b>
<p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.9</b>
<p>סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  לא ינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בהתאם לפריסתם בנספח הבינוי לתכנית זו ויסומן בבקשה להיתר בנייה.  כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו בתחום התכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.  עודפי העפר במגרשים - תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה הגשת מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר אם קיימים.  תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הצגת קבלה ממקום שפיכה מאושר על קליטת עודפי עפר - אם קיימים במגרש, או לחליפין אישור מהנדס הרשות המקומית.  עודפי העפר בפיתוח ציבורי - ייערך מאזן עודפי עפר בפיתוח דרכים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים למתן פתרון מירבי לקליטת עודפי עפר במסגרת הפיתוח הציבורי של השכונה.  עודפי עפר אשר לא ימצא להם פתרון בתחום התכנית יפונו לאתר שפיכת עודפי עפר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.10</b>
<p>אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.11</b>
<p>בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י מהנדס הרשות המקומית והרשות המוסמכת לכך.  כל קווי השירותים הציבוריים יועברו ברובם בתחום התוואי של הדרכים והשבילים וכן בחלקם בתחום שטחים פתוחים. כל קווי השירותים הציבוריים החדשים ו/או מחודשים יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינון, שבילים וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי.  קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות הציבוריים לבניין - יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, ויהיו תת-קרקעיים.</p>	

## 6.11

## תשתיות

בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד.

1. מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הרשות המקומית.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

יוותרו לפחות 15% 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 אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של כפר גלעדי.

החיבור - באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

בעת תכנון מפורט של מתחם מגורים וחלוקתו למגרשים (מתחמים 3-5, 8-11) יידרש תכנון

מפורט של מערכת הביוב השכונתית, תכנון השדרוג שלה וקביעת ל"ז ביצוע כל זאת באישור הועדה המקומית גליל עליון ובהסכמת משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. חשמל ותקשורת

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק ובתאום עם אחראי תשתיות בישוב ו/או מהנדס הרשות המקומית.

החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

## 6.12

## מבנים קיימים

מבנים קיימים ההם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו תחולנה ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים - רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי המצויין בטבלה 5 בהערה (ב) לטבלה.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

<b>מקלטים</b>	<b>6.13</b>
לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.14</b>
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.15</b>
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	התכנית מהווה חלק מתכנית מתאר ג/ 15937 וכפופה לשלבויות שבה	

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית - 10 שנים עם אישורה.

