

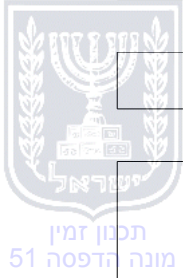
הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0394981

כפר כמא - שינוי לגב"ס 121

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



כפר כמא - שינוי לגב"ם 121

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

251-0394981

מספר התכנית

479.467 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק



היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	241500
קואורדינאטה Y	735500

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בצד הדרומי של הכפר, דרמית לכביש 767

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כמא - חלק מתחום הרשות: כפר כמא

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי למגרשים טיפוסיים + פרטים	13: 13 11/06/2018	עבדאלמגייד שעבאן	07/02/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	גליון חתכים	13: 14 11/06/2018	עבדאלמגייד שעבאן	07/02/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	בינוי - גליון מס' 2	15: 20 30/10/2019	עבדאלמגייד שעבאן	30/10/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	בינוי - גליון מס' 1	15: 20 30/10/2019	עבדאלמגייד שעבאן	30/10/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט חלוקה	09: 06 02/09/2019	ענאן עבד אלראזק	02/09/2019	1	1: 1250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלת הקצאה ואיזון	09: 33 01/09/2019	נחום פרמינגר	15/08/2019	20	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תעודת הערכה - נספח מילולי לטבלת הקצאה ואיזון	09: 31 01/09/2019	נחום פרמינגר	15/08/2019	12	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	גליון חתכים	18: 09 09/09/2017	מייסא עבד אלראזק	07/08/2017	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תנועה, גליון 1 מתוך 2	08: 34 31/10/2019	מייסא עבד אלראזק	29/10/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תנועה - גליון 2 מתוך 2	08: 35 31/10/2019	מייסא עבד אלראזק	29/10/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות - תיאור מילולי.	09: 25 17/06/2017	דוד ילוז	30/03/2017	13	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	10: 16 01/11/2019	דוד ילוז	30/04/2017	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	10: 15 01/11/2019	דוד ילוז	01/11/2019		1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	09: 16 30/10/2019	עבדאלמגייד שעבאן	29/10/2019		1: 2000	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		כפר כמא	כפר כמא	(1)		04-6760775	04-6769595	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 403.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: ת.ד. 403.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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

(1) כתובת: רח' החרמון 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

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

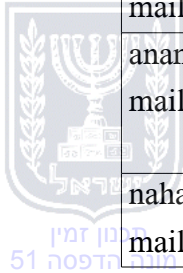
(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 16950.

(2) כתובת: ת.ד. 8575 נשר 36791.

(3) כתובת: ת.ד. 2139 נצרת עילית.

(4) כתובת: ת.ד. 2139 נצרת עילית.

(5) כתובת: רחוב יוסף 7, חיפה 33144.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 51תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
10A, 10B, 11A, 11B, 12 - 77, 78A, 78B, 79 - 97, 98A, 98B, 99 - 128, 129A, 9, 1 - 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141A, 142A	מגורים א'
900	מסחר
403A, 403B, 404 - 407, 402 - 400	מבנים ומוסדות ציבור
1101, 1100	קרקע חקלאית
200A, 200B, 201, 202A, 203, 204, 205A, 206A, 207, 208A, 209 - 211, 213 - 217	שטח ציבורי פתוח
129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 141B, 142B	שטח פרטי פתוח
802 - 800	ספורט ונופש
500A, 500B, 501 - 522	דרך מאושרת
634 - 609, 607 - 600, 256 - 250	דרך מוצעת
700	דרך משולבת
308 - 300	שביל
1001, 1000	בית קברות

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1001	בית קברות	אתר עתיקות/אתר הסטורי
500B, 501, 521, 522	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
700	דרך משולבת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
403A, 404 - 406	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
57	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
802 - 800	ספורט ונופש	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1101, 1100	קרקע חקלאית	אתר עתיקות/אתר הסטורי
217 - 214	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
519, 518, 514, 511 - 509, 504 - 501	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
,619, 614, 611 - 609, 256, 255, 252	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
633, 629, 625, 623, 621		
401	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
- 25, 23, 22, 20 - 13, 9, 8, 6, 2, 1, 65 - 61, 59, 58, 56 - 51, 43 - 38, 36, 78A, 78B, 79 - ,77 - 72, 69 - 67, 82, 84, 86, 87, 91 - 95, 97, 98A, 98B, 99 - 104, 106 - 113, 121 - 125, 127, 128, 129A, 130A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 142A	מגורים א'	דרך /מסילה לביטול
307, 303, 302, 300	שביל	דרך /מסילה לביטול
129B, 130B	שטח פרטי פתוח	דרך /מסילה לביטול

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200A, 201, 202A, 203, 204, 205A, 206A, 207, 209, 210, 213
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	504, 503
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	250 - 256, 602, 605, 609, 615, 617, 626, 619
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	407, 401
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	68
הנחיות מיוחדות	מסחר	900
מבנה להריסה	בית קברות	1000
מבנה להריסה	דרך מאושרת	504, 501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	250, 253, 255, 602, 619
מבנה להריסה	דרך משולבת	700
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	403B, 404
מבנה להריסה	מגורים א'	71, 58, 56
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	205A, 214
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141A, 142A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 141B, 142B
ציר נחל	דרך מאושרת	504, 501
ציר נחל	מגורים א'	139A, 140A, 58 - 56, 1
ציר נחל	קרקע חקלאית	1100
ציר נחל	שטח פרטי פתוח	138B, 139B
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	200A
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	500A, 500B
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	200A, 215
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	1001, 1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	500A, 500B, 501 - 517, 520 - 522
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	250 - 256, 600 - 607, 609 - 627, 631
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	403A, 403B, 404 - 407, 402 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	10A, 10B, 11A, 11B, 12 - 9 - 1, 77, 78A, 78B, 79 - 97, 98A, 98B, 99 - 112, 114, 127, 128, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141A, 142A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	802 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	1101, 1100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	308 - 300

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 141B, 142B	שטח פרטי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
200A, 200B, 201, 202A, 203, 204, 205A, 206A, 207, 208A, 209 - 211, 213 - 217	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.08	5,166	בית קברות
14.50	69,522	דרך מאושרת
0.82	3,933	דרך משולבת
6.52	31,259	מבנים ומוסדות ציבור
23.24	111,380	מגורים א'
0.41	1,979	מסחר
5.22	25,021	ספורט ונופש
35.62	170,720	קרקע חקלאית
2.41	11,544	ש.פ.פ
9.46	45,339	ש.צ.פ
0.72	3,471	שביל
100	479,334	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.25	5,996.67	בית קברות
9.81	47,021.42	דרך מאושרת
6.44	30,893.92	דרך מוצעת
0.82	3,937.47	דרך משולבת
6.76	32,429.56	מבנים ומוסדות ציבור
21.82	104,623.87	מגורים א'
0.41	1,979.94	מסחר
5.22	25,048.32	ספורט ונופש
35.62	170,773.2	קרקע חקלאית
0.35	1,669.7	שביל
1.30	6,211.54	שטח פרטי פתוח
10.20	48,881.83	שטח ציבורי פתוח
100	479,467.45	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני מגורים .</p> <p>מבני עזר כגון מחסן וחניות רכב פרטיות.</p> <p>משרד/סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>גני ילדים , פעוטונים, מגרשי משחק, גנים ושטחי חניה.</p> <p>חנויות ובתי עסק קטנים (כגון : מכולת , קיוסקים , בתי קפה ומסעדות קטנות , מספרות , מכוני יופי ובריאות , בתי מרקחת , ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב , ספרים עיתונים, ביגוד וכו') .</p> <p>מוסכים ובתי מלאכה זעירים (כגון תיקון אופניים , ניקוי רכב,סנדלר , חייטות , נגרות , מסגרות, מאפיה , מוסך וכו') ללא מיכון .</p> <p>מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה , בריכות מים) .</p> <p>מחסנים חקלאיים ,</p> <p>יחידות אירוח כפרי .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> שימוש מסחרי (משרדים , גניי ופעוטונים) יהיה בקומת קרקע בלבד . תותר פעילות מסחרית בתנאי ששטחה המירבי לא יעלה על 80 מ"ר למגרש, ושהפעלתה לא תהווה הפרעה לשכנים. שטחים אלו יחושבו כחלק מאחוזי הבניה המותרים. פתרון החניה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, במידה ולא תתאפשר חנייה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חנייה באישור מהנדס המועצה. מתן היתר בניה לשימושים שעלולים לגרום למטרדים סביבתיים באזור המגורים כגון מסחר, משרדים, בתי אוכל וכו' ילווה במסמך סביבתי, שיקבע אמצעים למניעת מפגעים, בין היתר בנושא רעש, ריחות, חניה ושילוט, לאישור מהנדס הרשות המקומית ורשות הרישוי. תנאים אלו יעוגנו בתנאי רישוי העסק. תותר הקמת שני בנינים במגרש שגודלו מעל 500 מ"ר בתנאי שהמרחק בין 2 הבנינים לא יפחת מ 5מ' ושלכל בניין תהיה גישה לכלי רכב מדרך. תותר הקמת מוסך לחניה בקו בניין קדמי וצדדי אפס, צמוד לגבול המגרש במרווח הצדדי ללא פתחים ובתנאי שהגג ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר. שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'. הוועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומת המרתף של הבניין. יחידות אירוח יותרו במגרשים בשטח של 500 מ"ר או יותר, ובתנאי שהתכנון יעמוד בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יח"א. שטחן של יח' האירוח, יחשב כחלק מהשטח העיקרי המותר באותו תא שטח. יותר עד 2 יח"א למגרש. הקמת יח"א תהיה במגרש בו קיים בית מגורים קבע מאוכלס. יחידות האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כניסתן תהיה נפרדת וללא מעבר פנימי ביניהם. פתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידת האירוח תעמוד בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידה לאירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותחבר למערכות המים והביוב של המגרש.

4.1	מגורים א'
	<p>שטחן של היחידות האירוח ייחשבו כחלק משטחים העיקריים ביעוד קרקע הנתון. 13. תותר הקמת מחסנים חקלאיים באישור הועדה המקומית בהתאם לתכנית ג/21904 המאושרת (למעט ההנחיה בדבר גודל מגרש מינימלי). תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה למבנים חקלאיים שניתנו ערב אישורה של התכנית ג/21324. 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>
ב	<p>הוראות בניוי</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>
ג	<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 ובנייה. 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 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, מוסדות חירום והצלה, ומועדונים. ב. מוסדות ומשרדים מקומיים. ג. דיור מוגן, בית אבות. ד. מגרשי משחקים. ה. דרכים, שבילים וחניות. ו. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה, בריכות מים). ז. מרכזי מחזור שכונתיים לפסולת. ח. מתקני ספורט: אולמי התעמלות ומלתחות, חדרי חוגי ספורט למיניהם, בריכות שחייה ומתקניהם, מגרשי ספורט פתוחים או מקורים, מסלולי ריצה וקפיצה, מתקני ספורט אחרים.</p>
4.2.2	הוראות
א	בניוי ו/או פיתוח

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.</p> <p>פתרון החניה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה ו/או במגרשי חניה ציבוריים סמוכים באשור מהנדס המועצה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכנית בינוי ופיתוח בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו בהתאם לסעיף 6.1 להלן.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכניות הבינוי והפיתוח יוכנו ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הוועדה 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 העפר 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 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה .</p> <p>לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>מגרשים ומתקני ספורט ונופש פתוחים ו/או מקורים, מבנים ואולמות לספורט, מכוני בריאות וכושר, ספא, טיפולי הידרותרפיה, ובריאות ופעילות פנאי דומות.</p> <p>בריכות שחיה ועיסוי על מתקניהם.</p> <p>מבני שירותים, קיוסקים, אחסנה וחדרי מכוונות.</p> <p>חניה, מקלטים, מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות .</p> <p>חדרי חוגי ספורט .</p> <p>מרכזי מחזור שכונתיים לפסולת.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.</p> <p>פתרון החניה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה ו/או במגרשי חניה ציבוריים סמוכים באשור מהנדס המועצה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאשור הוועדה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו בהתאם לסעיף 6.1 להלן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4.3	ספורט ונופש
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכניות הבינוי והפיתוח יוכנו ע"י בעל מקצוע מוסמך בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו .</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 העפר 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. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה .</p> <p>לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>
4.4 בית קברות	
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. קבורה, מבנים המיועדים לשימוש המקום והקהל כגון : מבנה להספדים / אזכרות, מבנה לטיפול בנפטר, שירותי קהל, משרד ומבנה תחזוקה.</p> <p>2. פיתוח הכולל נטיעות וגינון, ספסלים, פינות צל, ריהוט רחוב, שבילים ורחבות, וחניות.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>באזור תיאסר כל בניה או העברת תשתיות ציבוריות שאינה בקשר ישיר עם שימושי המקום .</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת העומדת בהוראות תמ"א 19 על כל שינוייה ועדכוניה.</p> <p>יותרו נטיעות וגינון, סלילת שבילים ורחבות, קירות וגדרות, דרכי גישה וחניות.</p>
4.5 שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>חורשות, גינות וגנים ציבוריים, נטיעות, שבילי הליכה, שהייה ומשחק, טיילת להולכי רגל, שבילי אופניים, מתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה לחשמל) למיניהם באישור הוועדה המקומית, מקלטים, מרכזי מחזור שכונתיים לפסולת, מתקני משחק לילדים ובתי שימוש ציבוריים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, מעבר תשתיות וחניות .</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. אסורה כל בניה למעט המצוין בסעיף 4.5.1 לעיל .</p> <p>ב. . תותר בניית מתקנים הנדסיים עד 50 מ"ר במגרש מזערי של 2 דונם לפחות.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.5
<p>ג. תא שטח 216 :</p> <p>השטח יפותח כגן ציבורי . יותר להקים בשטח מתקני משחק , חורשות , גינות ונטיעות , פינות ישיבה מוצללות , שבילים , נקודות תצפית , מגרש ספורט משולב אחד , מבנה שירותים ומבנה מחסן לגן . סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 70 מ"ר ברוטו . גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ' ברוטו. המבנה יחופה בכל החזיתות בשילוב של אבן בזלת ואבן בהירה בזהה לפרט קירות חזית בנספח הנופי של תכנית ג/21324 . שטחי הגינון לא יקטנו מ 40% מהשטח נטו וכן יהיה מוצל ב 60% משטחו . השצ"פ יהיה זמין לכל תושבי הכפר ויואר בשעות הלילה הפעילות . השטח יהיה נגיש לבעלי מוגבלות .</p>	
שטח פרטי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
רחבות גנים, שבילים להולכי רגל, רחבות חניה לרכב .	
הוראות	4.6.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. אסורה כל בניה בשפ"פ למעט המצויין בסעיף 4.7.1 לעיל .</p>	
שביל	4.7
שימושים	4.7.1
דרכי גישה לכלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים .	
הוראות	4.7.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>אסורה כל בנייה .</p> <p>כל שביל ברוחב של 3 מ' או פחות ישמש לשימושים הבאים : העברת תשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת, הסדרת תאורה וניקוז וכד'.</p> <p>המעברים יהיו מוארים בשעות הלילה הפעילות .</p> <p>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.</p>	
דרך מאושרת	4.8
שימושים	4.8.1
<p>1. תנועת כלי רכב מנועיים ואופניים, תשמש לתנועת הולכי רגל במקומות בטוחים ומיועדים לכך.</p> <p>מנהרות תת קרקעיות בדרך מס' 767 . מדרכות וחניות, ניקוז מי גשם ומעבר תשתיות.</p> <p>2. שטח הדרכים המסומן בתשריט עם הנחיות מיוחדות מיועד לחניה .</p> <p>בשטחי חניה יותרו התכליות הבאות :</p> <p>א. רחבות חניה לתושבים .</p> <p>ב. הצבת מתקני רחוב לרווחת התושבים .</p>	

4.8	דרך מאושרת
	ג. הצבת מתקני אשפה שכונתיים .
4.8.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. בתחומי הדרך אסורה כל בניה פרט למתקני הדרך , תימרור , עמודי תאורה , תשתיות וגינון עפ"י תכנון מפורט והנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ב. עבודות : אין לבצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך 767 , אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>ג. הסדרי תנועה : הסדרי התנועה המוצגים בנספח התנועה , לרבות מעגלי התנועה, אינם מחייבים. הסדרי התנועה לאורך דרך 767 והצמתים שלאורכה יקבעו לפי שיקולי תנועה ובטיחות.</p> <p>ד. נגישות למגרשים : תיאסר נגישות ישירה מדרך 767 למגרשים הגובלים בה. יתאפשרו חיבורים לדרך זו רק לדרכים ציבוריות המסומנות בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרש הגובל בדרך 767 יהיה ביטול החיבור הישיר שלו לדרך זו , אם קיים חיבור כזה.</p>



4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>1. תנועת כלי רכב מנועיים ואופניים, תשמש לתנועת הולכי רגל במקומות בטוחים ומיועדים לכך. מנהרות תת קרקעיות בדרך מס' 767 . מדרכות וחניות, ניקוז מי גשם ומעבר תשתיות.</p> <p>2. שטח הדרכים המסומן בתשריט עם הנחיות מיוחדות מיועד לחניה .</p> <p>בשטחי חניה יותרו התכליות הבאות :</p> <p>א. רחבות חניה לתושבים .</p> <p>ב. הצבת מתקני רחוב לרווחת התושבים .</p> <p>ג. הצבת מתקני אשפה שכונתיים .</p>
4.9.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. בתחומי הדרך אסורה כל בניה פרט למתקני הדרך , תימרור , עמודי תאורה , תשתיות וגינון עפ"י תכנון מפורט והנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ב. עבודות : אין לבצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך 767 , אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>ג. הסדרי תנועה : הסדרי התנועה המוצגים בנספח התנועה , לרבות מעגלי התנועה, אינם מחייבים. הסדרי התנועה לאורך דרך 767 והצמתים שלאורכה יקבעו לפי שיקולי תנועה ובטיחות.</p> <p>ד. נגישות למגרשים : תיאסר נגישות ישירה מדרך 767 למגרשים הגובלים בה. יתאפשרו חיבורים לדרך זו רק לדרכים ציבוריות המסומנות בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרש הגובל בדרך 767 יהיה ביטול החיבור הישיר שלו לדרך זו , אם קיים חיבור כזה.</p>



4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל , מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים , חניה וגינון .
4.10.2	הוראות

4.10	דרך משולבת
א	<p>דרכים</p> <p>א. אסורה כל בניה.</p> <p>ב. השטח יהיה מגונן ויינטעו בו עצים מצלים .</p> <p>ג. ארונות לברזים של מערכות תשתיות , מתקני אשפה וכד' , ימוקמו בתוך קירות וגדרות לרבות חצרות משק באופן שלא יהוו מכשול בדרך הולכי הרגל והרכב ולא ייצרו אותן לכל אורכן.</p>
4.11	קרקע חקלאית
4.11.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית ג/21904 .
4.11.2	הוראות
4.12	מסחר
4.12.1	שימושים
	<p>א. חנויות</p> <p>ב. בתי קפה ומסעדות .</p> <p>ג. משרדים .</p> <p>ד. רחבות חניה לרכב .</p> <p>ה. מרכז לחלוקת דואר , מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים .</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. עיצוב אדריכלי :</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</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 ובנייה .</p> <p>לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>ב. הוראות בינוי ופיתוח :</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	3		1	5	2	2				2	1000	- 1000 1001	בית קברות	בית קברות	
5	(1) 3	(1) 3	(1) 3		3	15	60	110			10	100	400	- 400 403, 402 A, 403B, 404 - 407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	(3) 3	(3) 3	(3) 3		2	7	40	67			8	(2) 52	350	,12, 9 - 1 ,15, 13 ,40 - 17 ,77 - 43 ,86 - 79 ,97 - 89 ,125 - 99 128	מגורים א'	מגורים א'	
5	(3) 3	(3) 3	(3) 3		2	7	40	67			8	(2) 52	340	127, 126	מגורים א'	מגורים א'	
5	(3) 3	(3) 3	(3) 3		2	7	40	67			8	(2) 52	350	139A, 140A, 141A, 142A, 10A, 10B, 11A, 11B	מגורים א'	מגורים א'	
5	(3) 3	(3) 3	(3) 3		2	7	40	67			8	(2) 52	280	,16, 14 ,42, 41 88, 87	מגורים א'	מגורים א'	

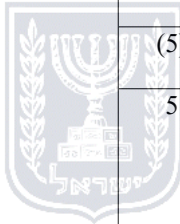


קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3 (3)	3 (3)	3 (3)		2	7	3	40	67			8	(2) 52	350	78A, 78B, 98A, 98B, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3		2	8.5		50	70			10	60	400	900	מסחר	מסחר
(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5		2	15		35	35			5	30	500	- 800 802	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(5)	(5)	(5)	(5)		(5)	(5)		(5)	(5)			(5)	(5)	(5)	,1100 1101	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	3	3	3		1	(7) 5		2.5	(6) 2.5				2.5	200	200A, 200B, 201, 202A, 203, 204, 205A, 206A, 207, 208A, 209 - 211, 213 - 217	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה וכן העברת שטח עיקרי לשטח שירות, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ג. יותר תוספת גובה מבנה עד 2.5 מ' לחדר מדרגות לעלייה לגג בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, כחלק מתוך שטח הבניה המותר, או לגג רעפים.
- ד. תותר חנייה מקורה בקו בניין קדמי וצידי (במקרה של קיר משותף וללא פתחים) אפס, (בהסכמה בכתב של שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול צדדי משותף) בשטח של עד 25 מ"ר לכל היותר אשר יכללו בשטחי השירות המותרים. גג החניה ינוקז לכיוון המגרש שעליו עומד מבנה החניה.
- ה. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ', וניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש של מבקש ההיתר.
- ו. במגרשים יורדים, תותר קומת מרתף/ מסד / עמודים בשטח של עד 50% מהתכסית המותרת, בגובה של עד 2.5 מ' נטו אשר יתווספו לגובה המבנה המותר בחלק זה של המבנה.
- ז. הוועדה המקומית רשאית לאשר קומת עמודים מפולשת, ו/או קומת עמודים חלקית, במקום קומת קרקע.
- ח. שטח קומת העמודים ייחשב במניין סה"כ השטחים המותרים.
- ט. באיזור מגורים יותר קו בנין עילי 3 מ' בקומות מעל קומת הכניסה בקונזולה בלבד, ובתנאי שגובה הקומה לא יפחת מ 3 מ' מפני המדרכה הסמוכה.
- י. תותר בניה בקו צידי או אחורי אפס בקיר משותף ללא פתחים ובהסכמת הבעלים.
- יא. במידה שמבנה קיים אינו עומד בקווי הבנין ניתן יהיה להוציא היתר עפ"י גבול מבנה קיים בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף מבנים קיימים בפרק 6 שלהלן.
- יב. ביעוד מגורים, ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בניין קדמי = 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר קו בנין צידי 2 מ' מש.צ.פ. או מ.ש.פ.פ.
- (2) ועוד תוספת שלא תעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול מביניהם, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר, לרבות בחלוקת משנה של מגרשים לפי גודל מגרש מזערי הרשום בטבלה לעיל ..
- (3) יותר קו בנין צידי 2 מ' מש.צ.פ. או מ.ש.פ.פ. או משביל ..
- (4) או לפי קיים ..
- (5) לפי תכנית ג/ 21904.
- (6) 1. מבנים לשימושים המפורטים בפרק 4 יותרו בנייה של עד 2.5% או 50 מ"ר, הקטן מביניהם. מבנים הקיימים בשצ"פ ערב אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מהוראות התכנית.
2. בתא שטח 216 : סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 70 מ"ר ברוטו, גובה מבנה לא יעלה על 2.50 מ'.
- (7) בתא שטח 216 : גובה מבנה לא יעלה על 2.50 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

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

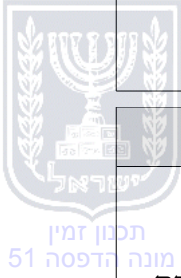
6.6	חניה
	<p>לשטחי מבני הציבור הסמוכים.</p> <p>3. בסמכות הוועדה המקומית לכלול את מס' מקומות החניה בתאי שטח אלה במניין סה"כ מקומות חניה דרושים לתאי שטח 400-402, 407 ו תא שטח 900 .</p>

6.7	חשמל																								
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מציר הקו</th> <th style="text-align: center;">מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td></td> <td>י. ארון רשת 1 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן		א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'	20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל		י. ארון רשת 1 מ'		יא. שנאי על עמוד 3 מ'
מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן																								
	א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'																								
	ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'																								
	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'																								
	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'																								
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																								
35.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																								
	ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																								
	ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																								
	ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל																								
	י. ארון רשת 1 מ'																								
	יא. שנאי על עמוד 3 מ'																								

<p>6.7</p>	<p>חשמל</p>
	<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>תחום התכנית כלול באזור רגישות ב' עפ"י תמ"א 4/ב/34 ויחולו עליו ההוראות כלהלן:</p> <p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויישה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.9</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
	<p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"מ 413.</p>
<p>6.10</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי יהיה לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקונו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p>6.11</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>
<p>6.12</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.13</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישוצ שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכנית כוללת לדרכים, מים וניקוז על ידי הרשויות המוסמכות לכך. 2. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.16</p>
<p>ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה : 1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור למערכת המים של הישוב יהיה בהתאם לתכנית מים מאושרת ע"י משרד הבריאות וגורמים המוסמכים לכך. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית. 2.1 יש למנע מהזרמת מזהמים מכל סוג שהוא דרך מערכת הניקוז העירונית. 3. ביוב : תנאי למתן היתר בנייה : א. קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב על להשלמת הבניה. ב. אישורן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ע"י משרד הבריאות ומשרד להגני"ס. ג. חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה : תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה למשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתרי 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. תנאי להיתר בניה בשטחים שהותרו לפיתוח מתוקף תכנית זו, יהיה אישור משרד להגנת הסביבה בדבר פתרון להטמנת פסולת.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.17</p>
<p>המבנים המסומנים להריסה על גבי תשריט מצב מוצע מיועדים להריסה .</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.18</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965 : על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית</p>	

<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.18</p>
<p>הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.19</p>
<p>1. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. 2. לא תותר התקנת דודי שמש על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. 3. לא יותקנו חוטי טלפון / טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. 4. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. 5. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.20</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס 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>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.21</p>
<p>1. תכנית זו כפופה לנספחי תכנית ג/21324 הרלבנטיים לתכנית זו, בשינויים וההתאמות המחויבים עפ"י התכנון החדש בתכנית זו 2. שמירה על הנוף: 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. 3. סילוק מפגעים: 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</p>	



הנחיות מיוחדות

6.21

את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

4. פיתוח נופי סביבתי :

תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות הנספח הנופי הכתוב בתכנית ג/ 21324 , ככל שאינן סותרות את הוראות התכנית.

בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה מהוראות הנספח, מסיבות שיירשמו.

5. מבנים מסוכנים :

הוועדה 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 .

6. קווי מים :

יותר להעביר בתחומי היעודים השונים קווי מים לפי תמ"א 5/ב/34 .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות , לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים .	תנאי להיתרי בניה בשטח התכנית , יהיה קיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ופתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה , וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד להשלמת הבניה .

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 25 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51