

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0618140

כפר כמא מתחם 2



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל המזרחי
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם מספר 2 הוא מתחם בעל שטח 22.377 ד' ע"פ תכנית מדידה ותשריט חלוקה, רוב השטח הוא בבעלות פרטית מלבד שתי חלקות בבעלות המדינה שמהוות כ 15% משטח התכנית, המתחם מתוכנן על מערכת דרכים ברוחב של 9 מ' אשר מתחברת למערכת הדרכים של הישוב ותהיה חד סטרית, התוכנית מוגשת ע"י מועצה מקומית כפר כמא, בחלקה 98 קיים הסכם שיתוף בין הבעלים שהוצג ע"י המועצה, בחלקה 100 קיים פסק דין של בית משפט לגבי חלוקת המגרשים, חלק מהחלקות היה מגורים בתוך המתאר הישן שלא נכלל בגבול התכנית המוצעת, המגרשים שהוקצו הם בתיאום עם בעלי החלקות ולפי הנחיות המועצה כפוף לנוסחי הטאבו שהוצגו. קיימים שני מגרשים מספר 1 ומספר 42 שיאוחדו עם המגרשים המערביים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	כפר כמא מתחם 2
-----------	-----------	----------------

שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית	251-0618140
------------------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	22.377 דונם
------------	------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (7)
---------------	---------------	---

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------------	---

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
	קואורדינאטה X	242350
	קואורדינאטה Y	736300
1.5.2 תיאור מקום	צפונית 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15331	מוסדר	חלק		9-10, 89
15333	מוסדר	חלק	100-101	98-99

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיסא עומרי עבד אלראזק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיסא עומרי עבד אלראזק		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1	13	17/10/2018	דוד ילוז	13: 10 17/10/2018	דוח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	17/10/2018	דוד ילוז	12: 50 17/10/2018	חתך לאורך	לא
ביוב	מנחה	1: 500	13	17/10/2018	דוד ילוז	09: 31 26/09/2019	תנוחה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	10/09/2019	עבד אלמגיד שעבאן	08: 51 11/09/2019	תנוחה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	2	25/09/2019	עבד אלמגיד שעבאן	15: 06 25/09/2019		לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	31/07/2019	ענאן עבד אלראזק	14: 04 31/07/2019		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		17/08/2019	פחרי אבו ריא	14: 10 17/08/2019	מלל	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		11/09/2019	פחרי אבו ריא	09: 14 11/09/2019	טבלת הקצאה	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		10/09/2019	מיסא עומרי עבד אלראזק	15: 18 10/09/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 100		11/09/2018	מיסא עומרי עבד אלראזק	15: 56 11/09/2018	חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	10/09/2019	מיסא עומרי עבד אלראזק	15: 15 10/09/2019	תנוחה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		10/09/2019	דוד ילוז	15: 12 10/09/2019	מים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		31/07/2019	מיסא עומרי עבד אלראזק	13: 41 31/07/2019		לא

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		מועצה 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		מועצה מקומית כפר כמא	כפר כמא	(1)		04-6760775	04-6769595	

(1) כתובת: ת.ד. 403.

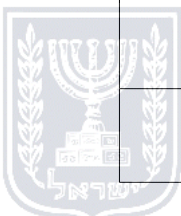
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		004-6558211		

(1) כתובת: מלון פלאזה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נוף הגליל	ברוש	21	046084621		0525600345a @gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	פחרי אבו ריא	1544		סחינין	סחינין		04-6744072	04-6744072	fakhre1962@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294		נשר	(1)		04-8203211	04-8203211	
	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	(2)		073-7270271	04-6084621	0525600345a@gmail.com
אדריכל	יועץ	עבד אלמגיד שעבאן	88975		טורעאן	(3)		04-6519506		

(1) כתובת: ת.ד. 8575 נשר 36791.

(2) כתובת: ת.ד. 2139.

(3) כתובת: ת.ד. 640.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 ע"י איחוד וחלוקה מחדש, תוך שינוי מערך הדרכים והוראות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

2- שינוי קווי הבניין וגודל מגרש מזערי הקבועים בתכנית ג/21324.

3- הגדלת גובה בניין ומספר קומות.

4- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

5- הרחבת והארכת דרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	42 - 1
דרך משולבת	46
שביל	45 - 43

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	46
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	42 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	45 - 43

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	201	0.90
מגורים ב'	20,835	93.11
שביל	1,341	5.99
סה"כ	22,377	100

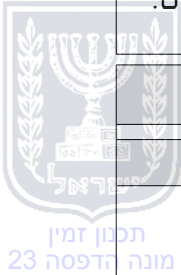
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	508.36	2.28
מגורים ב'	17,786.08	79.60
שביל	4,049.37	18.12
סה"כ	22,343.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1- מבני מגורים.</p> <p>2- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחק, גנים ושטחי חנייה.</p> <p>3- מבני עזר כגון מחסן וחניות רכב פרטי.</p> <p>4- משרד/ סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>5- חנויות ובתי עסק קטנים (כגון : מכולת וקיוסקים, בתי קפה, מסעדות קטנות, מספרות, מכוני יופי ובריאות, בתי מרקחת, ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב, ביגוד וכו').</p> <p>6- מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה, בריכות מים).</p> <p>7- מחסנים חקלאיים.</p> <p>8- יחידות אירוח כפרי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א- כללי:</p> <p>תותר פעילות מסחרית בתנאי ששטחה המירבי לא יעלה על 80 מ"ר למגרש, ושהפעלתה לא תהווה הפרעה לשכנים. שטחים אלה יחושבו כחלק מאחוזי הבנייה המותרים.</p> <p>פתרון החנייה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, במידה ולא תתאפשר חנייה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר הנחייה באישור מהנדס המועצה.</p> <p>הקמת יחידות אירוח: תותר רק במגרשים ששטחם 500 מ"ר או יותר, ובתנאי שהתכנון יעמוד בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יחידת אירוח .</p> <p>כמות מכסימלית של יחידות אירוח למגרש תהיה 2.</p> <p>הקמת יחידות אירוח תהיה רק במגרש בו קיים בית מגורים קבע מאוכלס.</p> <p>יחידות האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כניסתן תהיה נפרדת וללא מעבר פנימי ביניהם.</p> <p>פתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. .</p> <p>יחידת האירוח תעמוד בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידה לאירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותתחבר למערכת המים והביוב של המגרשים.</p> <p>שטחן של יחידות האירוח ייחשבו כחלק משטחים העיקריים ביעוד קרקע הנתון.</p> <p>מתן היתר בניה לשימושים שעלולים לגרום למטרדים סביבתיים באזור המגורים כגון מסחר, משרדים, בתי אוכל וכו' ילווה במסמך סביבתי, שיקבע אמצעים למניעת מפגעים, בין היתר בנושאי רעש, ריחות, חניה ושילוט, לאישור מהנדס הרשות המקומית ורשות הרישוי. תנאים אלה יעוגנו בתנאי רישוי העסק.</p> <p>חנויות/ עסקים זעירים יהיו בקומת הקרקע.</p> <p>ב- 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 יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>לא יותקנו חוטי טלפון/ טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p>
<p>תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבנייה. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>ג- הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש להגיש תכניות העמדת מבנים ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים ומפלסיהם, חניות, גדרות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, ומים, מחסנים, סימון ניקוז הקרקע, כולל חתכים, פרטי פילרים וגדרות, וציון חומרי גמר.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו.</p> <p>ד- מחסנים חקלאיים:</p> <p>תותר הקמת מחסנים חקלאיים באישור הועדה המקומית בהתאם לתכנית ג/21904 המאושרת (למעט ההנחיה בדבר גודל מגרש מינימלי).</p> <p>תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה למבנים חקלאיים שניתנו ערב אישורה של תכנית ג/21304. עם פינוי מבנים אלו, תנאי להיתר בניה למגורים יהיה קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לעניין הצורך בהכנת סקר קרקע היסטורי לבדיקת זיהום הקרקע. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים שמטילים מגבלות על בניית מגורים סביבם, או שעלולים ליצור מטרד למגורים סמוכים.</p>	
<p>4.2</p>	<p>דרך משולבת</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>1- מעבר לכלי רכב. 2- מעבר להולכי רגל. 3- חנייה. 4- גינון. 5- מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה.</p>	
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>דרכים הוראות: א- כללי: אסורה כל בנייה. ב- הנחיות לפיתוח: השטח יהיה מגונן ויינטעו בו עצים מצלים. ארונות לברזים של מערכות תשתית, מתקני אשפה וכד', ימוקמו בתוך קירות וגדרות לרבות חצרות משק באופן שלא יהוו מכשול בדרך הולכי הרגל והרכב ולא ייצרו אותן לכל אורכן.</p>
<p>4.3</p>	<p>שביל</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>1- דרכי גישה לכלי רכב והולכי רגל. 2- מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p>	
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>



4.3	שביל
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א- כללי: אסורה כל בנייה. כל שביל ברוחב של 3 מ' או פחות ישמש לשימושים הבאים: העברת תשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת, הסדרת תאורה וניקוז וכד'. ב- הנחיות לפיתוח: ג- המעברים יהיו מוארים בשעות הלילה הפעילות. בעיצוב המעברים ישולבו שטחי גינון, ובלבד שיוותר מעבר מרוצף חופשי ברוחב 3 מ' ללא מכשולים. הפיתוח יכיל נטיעת עצים. מערכות תשתית הבולטות מפני הריצוף, ימוקמו בתוך קירות וגדרות ולא יהוו מכשול במעבר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	3	1	50	120	120			12	108	330	2, 4, 8 - 11, 13, 15, 16, 21 - 30, 33 - 41	מגורים ב'
3	(1) 3	(1) 3	3	12	3	50	120	120			12	108	500	3, 9, 10 - 12, 14, 17 - 20, 31 - 32	מגורים ב'



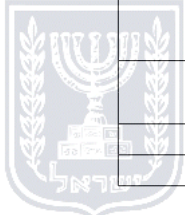
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2) 3	41 - 33, 30 - 21, 16, 15, 13, 11, 8 - 4, 2	מגורים ב'
(3) 3	32, 31, 20 - 17, 14, 12, 10, 9, 3	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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:

- גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- 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.
- תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי (במקרה של קיר משותף וללא פתחים) אפס, בשטח של עד 25 מ"ר לכל היותר אשר יכללו בשטחי השירות המותרים.
- גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ', וניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש של מבקש ההיתר.
- 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.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר קומת עמודים מפולשת, ו/או קומת עמודים חלקית, במקום קומת קרקע.
- שטח קומת העמודים ייחשב במניין סה"כ השטחים המותרים.
- תאי שטח 1 ו 42 יאוחדו עם המגרשים הצמודים להם מצד מערב ויקבלו זכויות בניה בהתאם למגרש הצמוד. איחוד ומימוש תאי שטח 1 ו 42 מותנה באישור תכנית - 251-058119 - " שינויים נקודתיים כפר כמא " אשר מתאימה את זכויות הבניה והשימושים בין מגרשים אלה למגרשים להם יאוחדו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן (בהסכמה בכתב של שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף) ושהגג יתנקז לכיוון המגרש/ ש שעליו הוא עומד..
- ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי 0 מ', קו בניין קדמי לקומת קרקע הוא 5 מ' ולקומות מעל הוא 3 מ' בתנאי שהקומות העליונות קונזוליות ללא עמודים..
- ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי 0 מ', קו בניין קדמי לקומת קרקע הוא 5 מ' ולקומות מעל הוא 3 מ' בתנאי שהקומות העליונות קונזוליות ללא עמודים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>1. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>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.</p> <p>3. לא יותקנו חוטי טלפון / טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>4. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>5. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>6- סילוק מפגעים: הוועדה 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 בן משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הועדה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הוועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הוועדה.</p>	
6.3	סביבה ונוף
<p>הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים. הוועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתר בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.</p>	
6.4	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>	
6.5	חניה
<p>. 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>	
6.6	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), התקפות תוך שמונה חדשים מיום</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.6
<p>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. החלקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבנספח טבלאות הקצאה ואיזון.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ, ויירשמו על שמה כחוק.</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>	



חשמל	6.7
<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 יעשה 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> <p>מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	



	חשמל	6.7
	<p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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>	
	ניהול מי נגר	6.8
	<p>תחום התכנית כלול באזור רגישות ב' עפ"י תמ"א 4/ב/34 ויחולו עליו ההוראות כלהלן: 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. 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>	
	פסולת בניין	6.9
	<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. 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 בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
	פיקוד העורף	6.10
	<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>	
	פיתוח סביבתי	6.11
	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בהוראות הנספח הנופי הכתוב בתוכנית ג/21324, ככל שאינן סותרות את הוראות התכנית. בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה מהוראות הנספח, מסיבות שיירשמו.</p>	



6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישוצ שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	<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.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.</p> <p>3- תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 9,10,12 יהיה העתקת קו הסניקה.</p>



6.14	תשתיות
	<p>פיתוח תשתיות:</p> <p>1- בתנאים למתן היתר בנייה 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.</p> <p>2- מערכות וקווי תשתיות בתחום התכנית, כולל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3- קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם לו ניתן לבצע רשתות תת קרקעיות וזאת בהתאם לתוואי השטח, ניתן יהיה להקים רשתות עליות ויקבועבכל 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.</p> <p>4- תנאי למתן היתר בנייה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>5- תנאי למתן היתר בנייה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>א. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, אשור תכנית ביוב לשטח התכנית ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית.</p>



6.15	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

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

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

	זמן משוער למימוש התכנית עד 10 שנים.
--	-------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23