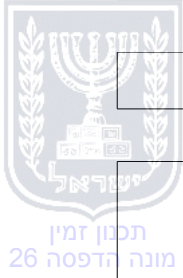


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0581199

כפר כמא - שינויים נקודתיים



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית 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

המועצה מקומית כפר כמא יוזמת תכנית לשינויים נקודתיים כדי להתאים מצב בפעל למצב סטטוטורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

כפר כמא- שינויים נקודתיים מספר התכנית 251-0581199

1.2 שטח התכנית 1,687.099 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|--------------|
| מרחב תכנון מקומי | הגליל המזרחי |
| X קואורדינאטה | 241625 |
| Y קואורדינאטה | 735375 |

1.5.2 תיאור מקום

על כביש 767-כפר תבור-כנרת המושבה, כ-4 ק"מ ממזרח לצמת כפר תבור, בין שדמות דבורה לשרונה.

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 כפר כמא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|--|--|
| 15121 | מוסדר | חלק | | 1 |
| 15330 | מוסדר | חלק | 1-13, 15, 17, 20-23 | 14, 16, 18-19 |
| 15331 | מוסדר | חלק | 1-12, 86-89, 92 | 13, 15-17, 20-21, 67-68, 71, 83-84 |
| 15332 | מוסדר | חלק | | 77-81, 83-99 |
| 15333 | מוסדר | חלק | 56-82, 85-86, 88-101, 103, 105-111, 113-114, 117-199 | 27-30, 32-33, 35-36, 38, 41-43, 45-46, 48-50, 52, 104, 115 |
| 15334 | מוסדר | חלק | 38-75, 116 | 23-27, 29, 33-36, 76, 99-100, 103-104, 107-108, 114-115 |
| 15338 | מוסדר | חלק | 32-49, 52-53, 62, 85 | 31, 50-51 |
| 15339 | מוסדר | חלק | 10, 12-13, 17, 20-21, 64-65, 68-70 | 9, 14-16, 18-19, 22-24, 32-37, 61, 63, 66-67 |
| 15751 | מוסדר | כל הגוש | 1-30 | |
| 15752 | מוסדר | כל הגוש | 1-22 | |
| 15753 | מוסדר | כל הגוש | 1-29 | |
| 15754 | מוסדר | כל הגוש | 1-40 | |
| 15755 | מוסדר | כל הגוש | 1-54 | |
| 15756 | מוסדר | כל הגוש | 1-33 | |
| 15757 | מוסדר | כל הגוש | 1-18 | |

| | | | | |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| 15758 | מוסדר | כל הגוש | 1-51 | |

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

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|---|-------------|
| 1010, 1001, 951 - 950, 613, 418, 327 - 326, 313 - 310 | ג/ 21324 |
| , 2005, 1070 - 1069, 1065 - 1064, 1036, 1034, 1011 - | |
| , 2069, 2062 - 2060, 2041 - 2039, 2036, 2016 - 2012 | |
| - 7005, 7003, 5007, 3001, 2088, 2082, 2074, 2071 | |
| - 8005, 8001, 7044, 7039, 7024, 7014 - 7013, 7006 | |
| , 8077, 8061 - 8058, 8049, 8033, 8029, 8026, 8006 | |
| 8118, 8103, 8081 | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הגליל התחתון



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 14/12/1999 | 1749 | 4832 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10232 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 10232 |
| 05/07/1999 | 4660 | 4781 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10367 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 10367 |
| 10/02/2014 | 3746 | 6753 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20445 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 20445 |
| 20/12/2015 | 2051 | 7168 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21324 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 21324 |
| 30/07/1987 | 222 | 3471 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4754. הוראות תכנית ג/ 4754 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 4754 |
| 17/05/2001 | 2698 | 4986 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5710 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 5710 |
| 13/09/2004 | | 5329 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ מק/ 274 /4754. הוראות תכנית גמ/ מק/ 274 /4754 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | גמ/ מק/ 274 /4754 |
| 18/10/2012 | 301 | 6483 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ מק/ 404 /5710 ממשיכות לחול. | שינוי | גמ/ מק/ 404 /5710 |

הערה לטבלה:

1. בכל מקום בו תכנית תקפה קודמת קבעה זכויות בניה /או הוראות בניה מיטיבות יותר ביחס לתכנית זו, יחולו הוראות מיטיבות אלו לצד יתר הוראות תכנית זו.
2. בכל מקום בו תכנית תקפה קודמת קבעה שימושים שאינם מותרים בתכנית זו, בסמכות הוועדה המקומית לאשר היתרי בניה לפי הנחיות התכניות המאושרות הקודמות, אלא אם נכתב במפורש בתכנית זו שלא יותר שימושים אלו.
3. לא יהיה בתכנית ובהוראותיה כדי לפגוע בהוראות ובזכויות הבניה המוקנות בשטח שאושר לבניה בתכנית חלוקה מאושרת.

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | רוזה דיאמנט | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רוזה דיאמנט | | 1 | 1: 2500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר | 12: 46 28/12/2020 | רוזה דיאמנט | 29/10/2017 | 1 | 1: 2500 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 | 04-6760789 | Handsa.mk k@gmail.co m |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כמא, גליל תחתון. מיקוד 15235.

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 | 04-6760789 | Handsa.mkk@gmail .com |

(1) כתובת: כפר כמא, גליל תחתון. מיקוד 15235.

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 | חרמון | 2 | 04-6558211 | 04-6453273 | nikolk@land.gov.il |
| בבעלות רשות מקומית | | | | כפר כמא | כפר כמא | (1) | | 04-6760775 | 04-6760789 | Handsa.mkk@gmail .com |

(1) כתובת: כפר כמא, גליל תחתון. מיקוד 15235.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|-------------|-----------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | רוזה דיאמנט | 36648 | יהלום בגליל | נשר | התמר | 14 | 04-8210569 | 04-8207635 | diamant.galil@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | ענאן עבאד ראזק | 832 | | נוף הגליל | (1) | 21 | 04-6084621 | | Anana1962@gmail.com |

(1) כתובת : כתובת : נצרת עלית ברוש 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

רה-תכנון נקודתי הכולל: שינוי תוואי דרך מס' 40, ביטול והוספת שבילים, הוספת הנחיות מיוחדות, ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע התקפים:

- א. משטח לתכנון בעתיד, מגורם, מגורים ב' למגורים ומסחר.
- ב. שינוי וביטול שבילים: שינוי יעודי קרקע משביל למגורים ומגורים ב' לשביל.
- ג. שנוי מדרך מאושרת למגורים וממגורים לדרך מוצעת.
2. הוספת הנחיות מיוחדות בהוראות התכנית.
3. שינוי קווי בנין.
4. הוספת חזית מסחרית.
5. קביעת שימושים ביעודי קרקע.
6. קביעת הוראות וזכויות בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

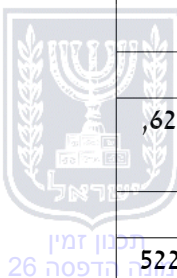
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---|
| מגורים | 1001, 1002, 1012, 1013, 1034 - 1036, 1056, 1057, 1070, 1075 - 1077, 2060 |
| מגורים ב' | 2005, 2011 - 2016, 2019, 2035, 2036, 2038 - 2041, 2057, 2058, 2061 - 2063, 2069, 2071, 2072, 2074, 2082, 2100, 8058 |
| מסחר | 950 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 418 |
| שטח ציבורי פתוח | 607, 613 |
| דרך מאושרת | 300, 310, 313, 327, 353 |
| דרך מוצעת | 332 - 334, 336, 338 |
| דרך משולבת | 7006, 7010, 7013, 7014, 7027, 7037, 7039, 7044 |
| שביל | 7008, 7042, 8001, 8004 - 8006, 8026, 8029, 8033, 8054, 8059 - 8061, 8077, 8081, 8103, 8118 - 8123 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 301 - 309, 314 - 326, 328 - 331, 350, 400 - 417, 419 - 421, 501 - 562, 601 - 606, 608 - 614, 612 - 633, 700 - 706, 800 - 802, 809, 900, 910, 911, 980 - 983, 1002 - 1004, 1006 - 1014, 1011 - 1014, 1033 - 1037, 1055 - 1058, 1063 - 1066, 1071 - 1074, 1502 - 1550, 2000 - 2004, 2006 - 2010, 2017, 2018, 2020 - 2034, 2037, 2042 - 2046, 2048, 2056 - 2059, 2064 - 2068, 2070, 2073, 2075 - 2078, 2081 - 2083, 2087 - 2089, 3000, 3002 - 3011, 3013 - 3015, 3017, 3019 - 3028, 3026 - 3030, 5000 - 5010, 7000 - 7005, 7007, 7009, 7009, 7011, 7012, 7015, 7026 - 7029, 7036, 7038, 7040, 7041, 7043, 8002, 8003, 8007 - 8009, 8025 - 8027, 8028, 8030 - 8032, 8034, 8052 - 8055, 8057 - 8064, 8076 - 8078, 8080 - 8082, 8102 - 8104, 8117, 9000 |
| מגורים ומסחר | 951, 1064, 1065, 1067 - 1069, 2088, 2090, 3001, 3012, 3016, 3018, 3027 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------|-----------------------------|--|
| אתר/מתחם לשימור | דרך משולבת | 7006, 7010, 7014, 7027, 7039 |
| אתר/מתחם לשימור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 404, 409, 410, 419 - 421, 513, 514, 562, 608, 1029, 1047, 3000 - 3002, 3011 - 3013, 3015 - 3017, 3019, 3025, 5010, 7000 - 7005, 7007, 7009 |
| אתר/מתחם לשימור | מגורים ומסחר | 3001, 3012, 3016, 3018, 3027 |
| אתר/מתחם לשימור | שביל | 7008, 7042 |
| אתר/מתחם לשימור | שטח ציבורי פתוח | 607 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 300 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 338 |
| גבול מגבלות בניה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 508, 516, 516, 630, 911, 2000, 2089 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ומסחר | 951 |
| גבול מגבלות בניה | מסחר | 950 |
| גבול מרחב תכנון | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 508, 624, 1527, 1529, 8092 |
| גבול מתחם | דרך מאושרת | 310, 313 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כמופים |
|--------------------------|-----------------------------|--|
| גבול מתחם | דרך מוצעת | 332 |
| גבול מתחם | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 8105 |
| גבול מתחם | מגורים ב' | 8058 ,2062 ,2061 ,2014 - 2012 |
| גבול מתחם | שביל | 8059 ,8029 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 310 |
| דרך /מסילה לביטול | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1074 ,519 ,503 ,317 ,305 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים | 2060 ,1057 ,1036 ,1034 ,1005 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים ב' | 2038 ,2035 ,2019 ,2016 ,2005 ,2072 ,2069 ,2062 ,2041 ,2039 ,8058 ,2082 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים ומסחר | 3012 ,1067 ,951 |
| דרך /מסילה לביטול | שביל | 8103 ,8081 ,8006 ,8005 |
| חזית מסחרית | מגורים | 1036 ,1034 |
| חזית מסחרית | מגורים ומסחר | 1067 |
| חניה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 706 ,530 ,529 |
| מבנה להריסה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 8115 ,8014 ,2006 ,1046 ,633 ,305 |
| מנהרה/מעבר תחתי | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1066 ,982 ,633 ,632 ,629 ,508 |
| מנהרה/מעבר תחתי | מגורים ומסחר | 7011 |
| מנהרה/מעבר תחתי | מגורים ומסחר | 1064 |
| ציר נחל | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 624 ,622 ,557 ,553 ,547 ,521 ,413 ,1548 ,1518 ,900 ,625 |
| קו חשמל מתח עליון ת"ק | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 508 ,329 |
| קו מים 3" ומעלה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 522 ,508 ,415 - 413 ,400 ,330 ,329 ,554 ,552 - 550 ,530 - 528 ,524 - ,628 ,626 ,621 ,619 - 616 ,558 ,557 ,983 ,982 ,800 ,706 - 704 ,629 - 1534 ,1527 ,1525 ,1522 ,1520 ,8098 ,8096 ,8090 ,8088 ,1537 ,8099 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 313 ,310 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 332 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 8105 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ב' | 8058 ,2062 ,2061 ,2014 - 2012 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שביל | 8059 ,8029 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך משולבת | 7027 ,7014 ,7013 ,7010 ,7006 ,7039 |

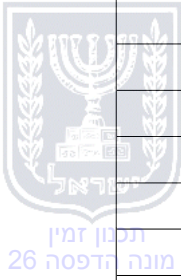


מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--|--------------------|------------|
| ספורט ונופש (יעוד עפ"י ת.מ.א.) | 24,604.74 | 1.46 |
| שביל | 9,012.94 | 0.53 |
| שביל (יעוד עפ"י ת.מ.א.) | 36,377.04 | 2.16 |
| שטח ותכנון בעתיד | 3,079.26 | 0.18 |
| שטח פרטי פתוח (יעוד עפ"י ת.מ.א.) | 11,558.65 | 0.69 |
| שטח ציבורי פתוח | 1,244.38 | 0.07 |
| שטח ציבורי פתוח (יעוד עפ"י ת.מ.א.) | 68,767.35 | 4.08 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (יעוד עפ"י ת.מ.א.) | 14,338.78 | 0.85 |
| תחנת תדלוק (יעוד עפ"י ת.מ.א.) | 3,818.2 | 0.23 |
| תעשייה קלה ומלאכה (יעוד עפ"י ת.מ.א.) | 2,638.25 | 0.16 |
| סה"כ | 1,687,099.8 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|--------------------|--------------|
| דרך מאושרת | 14,411.49 | 0.85 |
| דרך מוצעת | 322.73 | 0.02 |
| דרך משולבת | 13,238.48 | 0.78 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1,390,122.83 | 82.40 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2,953.31 | 0.18 |
| מגורים | 71,062.74 | 4.21 |
| מגורים ב' | 98,799.02 | 5.86 |
| מגורים ומסחר | 83,108.65 | 4.93 |
| מסחר | 1,584.93 | 0.09 |
| שביל | 10,642.85 | 0.63 |
| שטח ציבורי פתוח | 852.77 | 0.05 |
| סה"כ | 1,687,099.8 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מבני מגורים. ב. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחק, גנים ושטחי חנייה. ג. מבני עזר כגון מחסן וחניות רכב פרטיות. ד. משרד/סטודיו לבעלי מקצועות חפשיים. ה. חנויות ובתי עסק קטנים (כגון: מכולת וקיוסקים, בתי קפה, מסעדות קטנות, מספרות, מכונות יופי ובריאות, בתי מרקחת, ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב, ספרים, עיתונים, ביגוד וכו') ו. מוסכים ובתי מלאכה זעירים (כגון: תיקון אופניים, ניקוי רכב, סנדלר, חייטות, נגרות, מסגרות, מאפיה, מוסך וכו') ללא מיכון. ז. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה, בריכות מים). ח. מועדונים פרטיים וחברתיים. ט. משרדים. י. בתי קולנוע. יא. מחסנים חקלאיים. יב. יחידות אירוח כפרי. יג. חזית מסחרית (תאי שטח 1034, 1036).</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>תאי שטח מספר: 1001, 1005, 1010, 1012, 1013, 1034 - 1036, 1056, 1057, 1070, 1075 - 1077</p> <p>תותר פעילות מסחרית בתנאי שהפעלתה לא תהווה הפרעה לשכנים. שטחים אלה יחושבו כחלק מאחוזי הבנייה העיקריים המותרים והם יהיו חלק ממבנה המגורים. פתרון החנייה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, במידה ולא תתאפשר חנייה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חנייה באישור מהנדס המועצה. חנויות/עסקים זעירים יהיו בקומת קרקע בלבד. תנאי להקמת יחידות אירוח: עמידת בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יחידת אירוח. ראה סעיף, 6.2 6.1</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>מחסנים חקלאיים: תותר הקמת מחסנים חקלאיים. באישור הועדה המקומית. תנאי למתן היתר למבנה ששטחו מעל 30 מ"ר הינו הגשה תכנית מפורטת באישור מוסד התכנון.</p> <p>תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה למבנים חקלאיים שניתנו ערב אישורה של התכנית זו. עם פינוי מבנים אלו, תנאי להיתר בניה למגורים יהיה קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לעניין הצורך</p> |



| 4.1 | מגורים |
|-------|--|
| | <p>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>אדריכלות סימון מהתשריט : חזית מסחרית תותר חזית מסחרית בתאי שטח 1034 ו-1036. יותרו שימושים מסחריים בקומת קרקע ובתנאי שהכניסה תהיה נפרדת מהמגורים. חנויות ובתי עסק קטנים (כגון : מכולת וקיוסקים, בתי קפה, מסעדות קטנות, מספרות, מכוני יופי ובריאות, בתי מרקחת, ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב, ספרים, עיתונים, ביגוד וכו'). השימושים הנלווים יהיו עד 15% משטחים העיקריים ביעוד מגורים .</p> |
| ג | <p>בינוי ו/או פיתוח 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. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו. במגשרים שגודלם בין 330-660 מ"ר והם חלים על שני ייעודי קרקע (מגורים ומגורים ב') רשאית הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה שייתן שימושים, זכויות בניה וההוראות ע"פ "מגורים" בתכנית ג/21324.</p> |
| ד | <p>עיצוב אדריכלי 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 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. 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 בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> |
| 4.2 | מגורים ב' |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> |
| | <p>א. מבני מגורים. ב. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחק, גנים ושטחי חנייה ג. מבני עזר כגון מחסן וחניות רכב פרטיות. ד. משרד/סטודיו לבעלי מקצועות חפשיים.</p> |



| 4.2 | מגורים ב' |
|-------|--|
| | <p>ה. חנויות ובתי עסק קטנים (כגון: מכולת וקיוסקים, בתי קפה מסעדות קטנות מספרות, מכוני יופי ובריאות, בתי מרקחת, ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב, ביגוד וכו') ו. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה, בריכות מים). ז. מחסנים חקלאיים. ח. יחידות אירוח כפרי.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות תאי שטח מספר: 2005, 2011, 2013 - 2016, 2019, 2035, 2036, 2038, 2041 - 2038, 2057, 2058, 2060 - 2063, 2069, 2071, 2072, 2074, 2082. מחסנים חקלאיים: תותר הקמת מחסנים חקלאיים באישור הועדה המקומית. תנאי למתן היתר למבנה ששטחו מעל 30 מ"ר הינו הגשה תכנית מפורטת באישור מוסד התכנון. תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה למבנים חקלאיים שניתנו ערב אישורה של התכנית זו. 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. מסחר בתאי השטח הסמוכים לדרך אזורית: תותר פעילות מסחרית בתנאי שהפעלתה לא תהווה הפרעה לשכנים. שטחים אלה יחושבו כחלק מאחוזי הבנייה עיקריים המותרים. פתרון החניה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, במידה ולא תתאפשר חנייה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חנייה באישור מהנדס המועצה. יותר חזית מסחרית לכל אורך הדרך מס' 40. יותר מסחר רק בקומת קרקע ובתנאי שהכניסה תהיה נפרדת. זכויות הבנייה המרביות לשימוש מסחרי לא יעלו על 30%. הקמת יחידות אירוח: עמידת בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יחידת אירוח. ראה סעיף 6.1, 6.2. 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> |
| ב | <p>איכות הסביבה סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה במרחק רדיוס של 40 מ' מתחנת תדלוק לא יותרו השימושים הבאים: מגורים, מלונאות או שימוש דומה. במרחק רדיוס של 80 מ' מתחנת תדלוק לא יותרו השימושים הבאים: מוסדות ציבור לרבות בתי חולים, מעון לקשישים, בתי כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בתים ספר וכדומה.</p> |



| 4.2 | מגורים ב' |
|-------|---|
| ג | <p>בינוי ו/או פיתוח</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>במגשרים שגודלם בין 330-660 מ"ר והם חלים על שני ייעודי קרקע (מגורים ומגורים ב') רשאית הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה שייתן שימושים, זכויות בניה וההוראות ע"פ "מגורים" בתכנית ג/21324.</p> |
| ד | <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 הוועדה 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 תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> |
| 4.3 | מסחר |
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>א. חנויות. ב. בית קפה ומסעדות. ג. משרדים. ד. מרכז לחלוקת דואר. ה. רחבות חנייה לרכב. ו. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה).</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</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> |
| ב | <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</p> |



| 4.3 | מסחר |
|-------|--|
| | <p>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. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> |
| 4.4 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.4.1 | שימושים |
| | <p>א. מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, מוסדות חרום 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 למינהם, בריכות שחייה ומתקניהם, מגרשי ספורט, פתוחים או מקורים, מסלולי ריצה וקפיצה, מתקני ספורט אחרים.</p> |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</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, במידה ולא תתאפשר חנייה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חנייה באישור מהנדס המועצה.</p> <p>בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לקווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי מים.</p> <p>בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לשימור ראה סעיף 6.10 מבנים במתחם לשימור.</p> <p>בתא שטח מס' 418 : ניתן להקים שוק מקומי תיירותי.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכניות הבינוי והפיתוח יוכנו ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה 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 עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו.</p> |
| ג | עיצוב אדריכלי |
| | <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> |

| | |
|---------------------|---|
| <p>4.4</p> | <p>מבנים ומוסדות ציבור</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 ולבנייה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> |
| <p>4.5</p> | <p>שטח ציבורי פתוח</p> |
| <p>4.5.1</p> | <p>שימושים</p> <p>א. חורשות, גינות וגנים ציבוריים, נטיעות. ב. שבילי הליכה, שהייה ומשחק. ג. טיילת להולכי רגל. ד. שבילי אופניים. ה. מתקנים הנדסיים (כגון: תחנת טרנספורמציה לחשמל) למיניהם באישור הועדה המקומית. ו. מקלטים. ז. מרכזי מחזור שכונתיים לפסולת. ח. מתקני משחק לילדים ובתי שימוש ציבוריים. ט. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים. י. מעבר תשתיות. כ. חניות.</p> |
| <p>4.5.2</p> | <p>הוראות</p> |
| <p>א</p> | <p>אדריכלות</p> <p>אסורה כל בניה למעט המצויין בסעיף לעיל. תותר בניית מתקנים הנדסיים עד 50 מ"ר על תא שטח של 2.00 ד' לפחות.</p> |
| <p>4.6</p> | <p>דרך מאושרת</p> |
| <p>4.6.1</p> | <p>שימושים</p> <p>א. תנועת כלי רכב מנועיים ואופניים, תשמש לתנועת הולכי רגל במקומות בטוחים ומיועדים לכך. ב. מנהרות תת קרקעיות בדרך מס' 767. ג. מדרכות וחניות, וניקוז מי גשם. ד. מעבר תשתיות.</p> |
| <p>4.6.2</p> | <p>הוראות</p> |
| <p>א</p> | <p>חניה</p> <p>בשטחי חניה יותרו התכליות הבאות: - רחבות חניה לתושבים. - הצבת מתקני רחוב לרווחת התושבים. - הצבת מתקנים אשפה שכונתיים.</p> |
| <p>ב</p> | <p>תשתיות</p> <p>בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לקווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי מים.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

| | |
|--------------|---|
| 4.6 | דרך מאושרת |
| | בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לשימור ראה סעיף 6.10 מבנים במתחם לשימור. |
| 4.7 | דרך מוצעת |
| 4.7.1 | שימושים |
| | א. תנועת כלי רכב מנועיים ואופניים, תשמש לתנועת הולכי רגל במקומות בטוחים ומיועדים לכך. תכנון זמין מונה הדפסה 26 ב. מנהרות תת קרקעיות בדרך מס' 767. ג. מדרכות וחניות, וניקוז מי גשם. ד. מעבר תשתיות. |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | תשתיות |
| | בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לקווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי מים. בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לשימור ראה סעיף 6.10 מבנים במתחם לשימור. |
| 4.8 | דרך משולבת |
| 4.8.1 | שימושים |
| | א. מעבר לכלי רכב. ב. מעבר להולכי רגל. ג. חנייה. ד. גינון. ה. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה). |
| 4.8.2 | הוראות |
| א | אדריכלות |
| | אסורה כל בנייה. בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לשימור ראה סעיף 6.10 מבנים במתחם לשימור. |
| ב | בינוי ו/או פיתוח |
| | השטח יהיה מגוון 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. |
| 4.9 | שביל |
| 4.9.1 | שימושים |
| | א. דרכי גישה לכלי רכב והולכי רגל. ב. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה). |
| 4.9.2 | הוראות |

| | |
|--------|--|
| 4.9 | שביל |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>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. בתאי שטח המסומנים בטבלה 3.1 הכפופים לקווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי מים.</p> |
| ב | <p>זרכים</p> <p>אסורה כל בנייה. כל שביל ברוחב של 3 מ' או פחות ישמש לשימושים הבאים: העברת תשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת, הסדרת תאורה וניקוז וכד'.</p> |
| 4.10 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.10.1 | שימושים |
| | כל השימושים והוראות בהתאם לתכנית ג/21324 המאושרת. |
| 4.10.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במגשרים שגודלם בין 660-330 מ"ר והם חלים על שני ייעודי קרקע (מגורים ומגורים ב') רשאים הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה שייתן שימושים, זכויות בניה וההוראות ע"פ "מגורים" בתכנית ג/21324.</p> |
| 4.11 | מגורים ומסחר |
| 4.11.1 | שימושים |
| | <p>א. מבני מגורים. ב. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחק, גנים ושטחי חנייה. ג. מבני עזר כגון מחסן וחניות רכב פרטיות. ד. משרד/סטודיו לבעלי מקצועות חפשיים. ה. חנויות ובתי עסק (כגון: מכולת וקיוסקים, בתי קפה, מסעדות, מספרות, מכוני יופי ובריאות, בתי מרקחת, ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב, ספרים, עיתונים, ביגוד וכו') ו. מוסכים ובתי מלאכה זעירים (כגון: תיקון אופניים, ניקוי רכב, סנדלר, חייטות, נגרות, מסגרות, מאפיה, מוסך וכו') ללא מיכון. ז. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה, בריכות מים). ח. מועדונים פרטיים וחברתיים. ט. משרדים. י. בתי קולנוע. יא. מחסנים חקלאיים. יב. יחידות אירוח כפרי.</p> |





תכנון זמין
מונה הדפסה 26



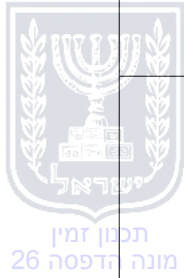
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

| 4.11 | מגורים ומסחר |
|--------|--|
| | <p>יג. מרכז חלוקת דואר. יד. חזית מסחרית. בתאי שטח 3001, 3012 ו-3027 יופסו את השימושים הבאים: יז. תיירות ואירוח כפרי (כגון: יחידות אירוח כפרי, לינה, מוזיאון, מרכזי מפגש/ הדרכה, סיורים, חנויות מזכרות, גלריות לאומנות). יח. מוסדות בריאות, דת ותרבות, גני ילדים ופעוטונים. יט. מגרשי משחק, גנים ושטחי חנייה. כ. בתא שטח 951: השימוש מגורים יותר אך ורק מעבר לרדיוס השפעה של 40 מ' של התחנת תדלוק.</p> |
| 4.11.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>הכניסה למסחר תהיה נפרדת מהמגורים.</p> <p>פעילות מסחרית ושהפעלתה לא תהווה הפרעה לשכנים. שטחים אלה יחושבו כחלק מאחוזי הבנייה המותרים והם יהיו חלק ממבנה המגורים. פתרון החניה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, במידה ולא תתאפשר חנייה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חנייה באישור מהנדס המועצה. חנויות/עסקים זעירים יהיו בקומת קרקע בלבד.</p> <p>הקמת יחידות אירוח: יותר בתנאי שהתכנון יעמוד בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יחידת אירוח. ראה סעיף 6.1.</p> <p>בתאי שטח 3001, 3012 ו-3027: הקמת יחידות אירוח יותר רק במגרשים ששטחם 350 מ"ר או יותר, ובתנאי שהתכנון יעמוד בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יחידת אירוח.</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>מחסנים חקלאיים: תותר הקמת מחסנים חקלאיים באישור הועדה המקומית תנאי למתן היתר למבנה ששטחו מעל 30 מ"ר הינו הגשה תכנית מפורטת באישור מוסד התכנון. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים שמטילים מגבלות על בניית מגורים סביבם, או שעלולים ליצור מטרד למגורים סמוכים.</p> <p>תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה למבנים חקלאיים שניתנו ערב אישורה של התכנית זו. 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>חזית מסחרית: יותרו שימושים מסחריים בקומת קרקע ובתנאי שהכניסה תהיה נפרדת מהמגורים.</p> <p>מבנים במתחם לשימור: בכפוף לסעיף 6.11 בתכנית ג/21324 המאושרת.</p> |

| 4.11 | מגורים ומסחר |
|------|--|
| ב | <p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>תותר חזית מסחרית בתא שטח 1067.</p> <p>יותרו שימושים מסחריים בקומת קרקע ובתנאי שהכניסה תהיה נפרדת מהמגורים.</p> <p>חנויות ובתי עסק קטנים (כגון : מכולת וקיוסקים, בתי קפה, מסעדות קטנות, מספרות, מכוני יופי ובריאות, בתי מרקחת, ממכר מוצרי כתיבה וצרכי מחשב, ספרים, עיתונים, ביגוד וכו').</p> <p>השימושים הנלווים יהיו עד 15% משטחים העיקריים ביעוד מגורים .</p> |
| ג | <p>בינוי ו/או פיתוח</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> |
| ד | <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 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 תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|---------------|--|------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|---------|-------|---------|------|---|---------------------------|---------------------------|
| | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | 12 | 1 | 50 | 168 | 168 | 24 | 144 | 330 | | מגורים | מגורים |
| (1) 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 12 | 1 | 50 | 168 | 168 | 24 | 144 | 330 | | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (1) 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 12 | (2) 1 | 50 | 120 | 120 | 12 | 108 | 330 | | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (1) 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 12 | 5 | 50 | 168 | 168 | 24 | 144 | 940 | 2082 | מגורים | מגורים |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 4 | 12 | 2 | 50 | 168 | 168 | 24 | (3) 144 | 500 | 951 | מגורים ומסחר | מגורים ומסחר |
| (1) 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 12 | (5) 1 | 50 | 168 | 168 | 24 | (4) 144 | 330 | ,1064 ,1065 - 1067 ,1069 2090 | מגורים ומסחר | מגורים ומסחר |
| (1) 3 | 2 | 2 | 2 | 4 | 12 | 2 | 60 | 212 | 212 | 12 | (6) 200 | 200 | ,3001 ,3012 ,3016 ,3018 3027 | מגורים ומסחר | מגורים ומסחר |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 15 | | 60 | 110 | 110 | 10 | 100 | 400 | 418 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 2 | 8.5 | | 50 | 70 | 70 | 10 | 60 | 500 | 950 | מסחר | מסחר |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 1 | 5 | | 2.5 | 2.5 | 2.5 | | (7) 2.5 | 200 | | 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. גודל מגרש מזערי כמצויין בטבלה או לפי שקיים.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ג. ביעודי מגורים ומגורים ומסחר:
 - ג.1. תותר הקמת 4 קומות מגורים מעל קומות מסד או קומת מרתף, או 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים שגובהה לא יפחת מ- 2.50 מ'.

- ג. 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 שעליו הוא עומד.
- ד. ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי = 0 מ'.
- ה. במגרשים שמעל 500 מ"ר יותרו עד 2 יחידות אירוח במגרש, סה"כ 80 מ"ר.
- ו. ביעודי קרקע מגורים ומגורים ב' יותרו זכויות מסחריות עד 80 מ"ר למגרש.
- ז. ביעוד קרקע מגורים, מגורים ב' ומגורים ומסחר יותרו מחסנים חקלאיים. שטח מכסימלי: 30 מ"ר, גובה לא יעלה על 2.20 מ' (לא כולל גג). הגג יהיה בנוי מחומרים קלים בלבד. קוי בנין יהיו 3 מ' מגבול המגרש, 5 מ' מדר שדה או לפי סימון רוזטה הכביש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כמסומן בתשריט.
- (2) במגרש של 400 מ"ר ומעלה יותרו 2 יחידות דיור.
- (3) יותרו שימושים מסחריים בהיקף של עד 60% אחוזי בניה.
- (4) יותרו שימושים מסחריים בהיקף של עד 30% אחוזי בניה.
- (5) או בהתאם לתכניות מאושרות. במגרש שמעל 500 מ"ר יותרו 2 יחידות דיור.
- (6) יותרו שימושים מסחריים בהיקף של עד 50% אחוזי בניה, ושימושים תיירותיים בהיקף של עד 10% אחוזי בניה. בתאי שטח בהם סומנה חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים בכל היקף קומת הקרקע, גם אם ההיקף גדול מ-50%. המספר המקסימלי של יחידות אירוח שיותר בכל שטח ייעוד קרקע זה- 40. בתא שטח מס' 3001: יותרו שימושים מסחריים ותיירותיים בהיקף זכויות בנייה כמפורט בטבלה 5, או בכל ההיקף של הקומת קרקע, עפ"י הגדול מביניהם.
- (7) מבנים לשימושים המפורטים בפרק 4 יותרו בנייה של עד 2.5% או 50 מ"ר, הקטן מביניהם. מבנים קיימים בשצ"פ ערב אישורה של תכנית זו לא ייחושבו כחורגים מהוראות התכנית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****תנאי להקמה**

יחידות אירוח.
 באזורי מגורים, בסמכות ועדה המקומית לאפשר הקמת יחידות אירוח. כמות מכסימלית של יחידות האירוח בייעוד מגורים ג' לא יעלה על 40 יח"א. בכל מתחם השימור: תינתן עדיפות למימוש יחידות אירוח במגרשים בהם נקבעו בתכנית זו הנחיות לשימור.
 כמות מכסימלית של יחידות אירוח למגרש תהיה 2.
 הקמת יחידות אירוח תהיה רק במגרש בו קיים בית מגורים קבע מאוכלס.
 יחידות האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כניסתן תהיה נפרדת וללא מעבר פנימי ביניהם.
 באזור מגורים ג', יותרו הקמתן של יחידות אירוח בנפרד ממבני המגורים.
 פתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. באזור מגורים ג', יותר כופר חניה כפיתרון ליחידות אירוח.
 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 למערכות המים והביוב של המגרש.
 שטחן של היחידות האירוח ייחשבו כחלק משטחים העיקריים ביעוד קרקע הנתון.

6.2**סביבה ונוף**

1. 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 בנייה אם הבנייה תגרום לדעתה נזק לנוף.

6.3**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
 5. השטח שפרטיו מפורטים הוא שטח עתיקות המוכרז כדין-0/3365 כפר כמא י"פ 4256 ע' ה 476 מיום 27/10/94, י"פ 1091 ע' 1395 מיום 18/05/94, 0/32399 כפר כמא דרום י"פ 5291 ע' 2633 מיום 20/04/2004.
 6. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות-פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/הצלה מיקדמית, חפירת הצלה-יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין, וע"פ תנאי רשות העתיקות.

| | |
|---|-------------------|
| <p>עתיקות</p> | <p>6.3</p> |
| <p>7. במידה והתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות התשנ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות הנדרשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> | |
| <p>חניה</p> | <p>6.4</p> |
| <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> | |
| <p>הפקעות ו/או רישום</p> | <p>6.5</p> |
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בכפוף לכל דין. ב. הרישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p>חלוקה ו/ או רישום</p> | <p>6.6</p> |
| <p>במתחם 1 לאיחוד וחלוקה : לא יוצא היתר בניה ללא אישור תכנית איחוד וחלוקה. שוויין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית איחוד וחלוקה ייקבע בהתאם לשוויין של החלקות הנכנסות ערב הפקדת של תכנית ג/21324. במידה ותהיה הסכמה מלאה של בעלי הקרקע במתחם ניתן יהיה לאשר תשריט איחוד וחלוקה בהסכמה במקום תכנית איחוד וחלוקה. שטחים הציבוריים במתחם יירשמו על שם המועצה המקומית במסגרת רישום הליך ע"פ תכנית איחוד וחלוקה.</p> | |
| <p>חשמל</p> | <p>6.7</p> |
| <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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ' ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> | |

| | |
|------|---|
| 6.7 | חשמל |
| | <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאו 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 ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |
| 6.8 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור למערכת המים של הישוב יהיה בהתאם לתכנית מים מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. ביוב: תנאי למתן היתר בנייה: חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> |
| 6.9 | תקשורת |
| | קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים. |
| 6.10 | ניהול מי נגר |
| | <p>1. תכנון שטחים ציבריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום הדרכים וחניות ייכללו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש</p> |

| | |
|---|--------------------|
| <p>ניהול מי נגר</p> <p>בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | <p>6.10</p> |
| <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון ובניה.</p> | <p>6.11</p> |
| <p>פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> | <p>6.12</p> |
| <p>פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בנייה למבנה חדש או תוספת בניה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p> | <p>6.13</p> |
| <p>פיתוח סביבתי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות הנספח הנופי הכתוב לתכנית ג/21324, ככל שאינן סותרות את הוראות התכנית. בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה מהוראות הנספח, מסיבות שיירשמו.</p> | <p>6.14</p> |
| <p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה, למעט מבני מגורים.</p> | <p>6.15</p> |
| <p>תשתיות</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/וא קו ניקוז, ו/וא דרך, ו/וא עמוד תאורה, ו/וא קווי תאורה, ו/וא מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מנהדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מערכות וקווי תשתית בתחום התכנית, כולל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> | <p>6.16</p> |



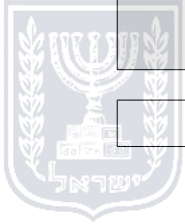
| | |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> | <p align="center">6.17</p> |
| <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי. בשטח המתחם לשימור הוראות סעיף זה יהיו כפופות להוראות בנושא שימור.</p> | |
| <p align="center">מבנים קיימים</p> | <p align="center">6.18</p> |
| <p>1. מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות 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 הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ג. היתרי בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. ד. בשטח המתחם לשימור הוראות סעיף זה יהיו כפופות להוראות בנושא שימור. 2. מבנים חורגים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שלא עומדים בהוראות ושימושים של התכנית הזו, בתנאים הבאים: א. המופיעים בתשריט יעודי קרקע שאינם מסומנים להריסה. ב. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. ג. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית. בשטח המתחם לשימור הוראות סעיף זה יהיו כפופות להוראות בנושא שימור.</p> | |
| <p align="center">היטל השבחה</p> | <p align="center">6.19</p> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p align="center">הריסות ופינויים</p> | <p align="center">6.20</p> |
| <p>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 את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם. הועדה 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, כל האמור לעיל הוא בתנאי שהמבנה אינו ברשימת השימור שבתכנית זו.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית : 25 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26