

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0836973

איחוד וחלוקה בכפר כמא



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
צפון
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית או"ח ללא הסכמה היזומה ומוגשת ע"י המועצה המקומית כפר כמא . יצויין כי קיים תשריט חלוקה מס' 75 המאושר ע"י רמ"י, הועדה המקומית וכן ע"י בית משפט השלום בנצרת, בתיק אזרחי מס' א 004680/95 מיום 04/05/2006. התכנית מציעה לאחד את השטחים של המדינה לאחר אשור תכנית ג/21324, ע"י איחוד השטחים לצורכי ציבור, וכן לחלק את שטחי המגורים למגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה בכפר כמא

מספר התכנית 251-0836973

1.2 שטח התכנית 24.956 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

242257 קואורדינאטה X

736399 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית, צפונית לכביש 767**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר כמא - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15333	מוסדר	חלק		97

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/04/2021	4887	9535	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251-0581199. הוראות תכנית 251-0581199 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	251-0581199
20/12/2015	2051	7168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21324 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21324
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגיד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגיד שעבאן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי - תנוחה	14: 52 03/06/2021	עבדאלמגיד שעבאן	03/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - גליון חתכים	12: 00 04/06/2021	עבדאלמגיד שעבאן	04/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט חלוקה	08: 40 04/06/2021	בכר יאסין	03/06/2021	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלת הקצאה ואיזון	11: 21 04/06/2021	אמיר ח'ורי	30/05/2021	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון - נספח מילולי	11: 22 04/06/2021	אמיר ח'ורי	30/05/2021	10	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	10: 41 27/10/2020	מוחמד סבאח	26/10/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	09: 47 23/04/2020	עבדאלמגיד שעבאן	23/04/2020	1	1: 500	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

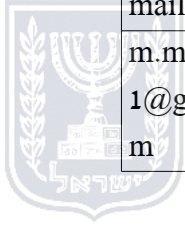
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבדאלמגיד שעבאן		אדרי' עבד שעבאן	טורעאן	טורעאן		04-6519506		abedsh@barak.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אמיר ח'ורי	1246		נצרת	(1)		04-6011577	04-6465217	amerhori@013.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מוסמך	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	(2)				ashmoz1@g mail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	20240898		טורעאן	(3)		04-8113562	04-8113562	m.m.sabbah1 1@gmail.co m

(1) כתובת: שכונת נמסאוי, רחוב 720, בנין 30 קומה א'.

(2) כתובת: ת.ד.

(3) כתובת: ת.ד. 571 טורעאן 1695000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

מימוש בניה תוך איחוד וחלוקה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בחלק מחלקה 97 בגוש 15333 .
2. שינוי הוראות בינוי ופיתוח .
3. הקטנת גודל מגרש מזערי להקמת 2 יח"ד במגרש .
4. הרחבת דרך .



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	13 - 1
מגורים ב'	106 - 100
דרך מאושרת	201, 200
דרך מוצעת	252 - 250
דרך משולבת	302 - 300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	300
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	13 - 5
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	106
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,106.2	12.45
דרך משולבת	1,635.17	6.55
מגורים א'	6,980.46	27.97
מגורים ב'	9,058.45	36.30
משולב שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים	4,175.33	16.73
סה"כ	24,955.61	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,107.69	8.45
דרך מוצעת	1,133.14	4.54
דרך משולבת	2,059.86	8.26
מגורים א'	6,663.99	26.73
מגורים ב'	8,933.65	35.83
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4,036.16	16.19
סה"כ	24,934.49	100

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> <p>1. 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.</p> <p>2. פתרון החניה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, במידה ולא תתאפשר חנייה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חנייה באישור מהנדס המועצה.</p> <p>חנויות / עסקים זעירים יהיו בקומת קרקע בלבד .</p> <p>3. 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.</p> <p>4. תותר הקמת שני בנינים במגרש שגודלו מעל 400 מ"ר, ומספר בנינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שהמרחק בין הבנינים לא יפחת מ 5 מ' ושכלל בניין תהיה גישה לכלי רכב מדרך. למרות האמור מותר יהיה לבנות שני מבני מגורים בקו בניין 0 ביניהם באותו מגרש .</p> <p>5. תותר הקמת מוסך לחניה בקו בניין קדמי וצדדי אפס, צמוד לגבול המגרש במרווח הצדדי ללא פתחים ובתנאי שהגג ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר.</p> <p>6. שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.5 מ' .</p> <p>7. הוועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומת המרתף של הבניין.</p> <p>8. יחידות אירוח יותרו במגרשים בשטח של 500 מ"ר או יותר, ובתנאי שהתכנון יעמוד בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יח"א .</p> <p>9. שטחן של יח' האירוח, יחשב כחלק מהשטח העיקרי המותר באותו תא שטח.</p> <p>10. יותר עד 2 יח"א למגרש .</p> <p>11. הקמת יח"א תהיה במגרש בו קיים בית מגורים קבע מאוכלס .</p> <p>12. 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. שטחן</p>

4.1	מגורים א'
	<p>של היחידות האירוח ייחשבו כחלק משטחים העיקריים ביעוד קרקע הנתון.</p> <p>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 בינוי</p> <p>א. 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>ב. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>ג. 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. 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 בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<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>מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה, בריכות מים).</p> <p>מחסנים חקלאיים,</p> <p>יחידות אירוח כפרי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. 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.</p> <p>2. פתרון החניה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, במידה ולא תתאפשר חנייה</p>

4.2

מגורים ב'

בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חנייה באישור מהנדס המועצה.

3. 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.

4. תותר הקמת שני בנינים במגרש שגודלו מעל 400 מ"ר, ומספר בניינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ 5 מ' ושכלל בניין תהיה גישה לכלי רכב מדרך. למרות האמור מותר יהיה לבנות שני מבני מגורים בקו בניין 0 ביניהם באותו מגרש.

5. תותר הקמת מוסך לחניה בקו בניין קדמי וצדדי אפס, צמוד לגבול המגרש במרווח הצדדי ללא פתחים ובתנאי שהגג ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר.

6. שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.

7. הוועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומת המרתף של הבניין.

8. יחידות אירוח יותרו במגרשים בשטח של 500 מ"ר או יותר, ובתנאי שהתכנון יעמוד בתקנים של משרד התיירות ושתוסדר חניה עבור כל יח"א.

9. שטחן של יח' האירוח, יחשב כחלק מהשטח העיקרי המותר באותו תא שטח.

10. יותר עד 2 יח"א למגרש.

11. הקמת יח"א תהיה במגרש בו קיים בית מגורים קבע מאוכלס.

12. 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. שטחן של היחידות האירוח ייחשבו כחלק משטחים העיקריים ביעוד קרקע הנתון.

13. תותר הקמת מחסנים חקלאיים באישור הוועדה 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.

ב

הוראות בינוי

א. 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.

ב. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.

ג. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי העפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו.

ג

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 ובנייה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת מתלי

4.2	מגורים ב'
	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 .
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב מנועיים ואופניים, תשמש לתנועת הולכי רגל במקומות בטוחים ומיועדים לכך. תכנון זמין מונה הדפסה 27
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	בתחומי הדרך אסורה כל בניה פרט למתקני הדרך , תמרור , עמודי תאורה , תשתיות וגינון עפ"י תכנון מפורט והנחיות משרד התחבורה.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תנועת כלי רכב מנועיים ואופניים, תשמש לתנועת הולכי רגל במקומות בטוחים ומיועדים לכך. מדרכות וחניות, ניקוז מי גשם ומעבר תשתיות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	בתחומי הדרך אסורה כל בניה פרט למתקני הדרך , תמרור , עמודי תאורה , תשתיות וגינון עפ"י תכנון מפורט והנחיות משרד התחבורה.
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל , מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים , חניה וגינון .
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	א. אסורה כל בניה. ב. השטח יהיה מגוון ויינטעו בו עצים מצלים . 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.
4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	א. מוסדות, משרדים מקומיים , מרכז לחלוקת דואר . ב. מוסדות בריאות, דת , תרבות , חינוך ומועדונים. ג. מגרשי משחקים . ד. גינות וגנים ציבוריים . ה. דרכים, שבילים וחניות . ו. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה) .

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
ז. מרכזי מחזור שכונתיים לפסולת.	
הוראות	4.6.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.</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 פילירים וגדרות, וציון חומרי גמר.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>מספר המבנים במגרש והמרחק ביניהם ייקבע במסגרת תכנית הבינוי שתוגש לאשור הוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי העפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו.</p> <p>פתרון החניה של שטחים אלה יינתן בתוך גבולות המגרש לפי תקנות התכנון והבניה. במידה ולא תתאפשר חניה בתוך המגרש חובה למצוא הסדר חניה באשור מהנדס המועצה.</p>	
<p>ב</p> <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 בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	3	2	9	3	(2) 1	50	80	(1)	(1)	8	72	330	13 - 1	מגורים א'
3	3	3	3	3	12	3	(2) 1	50	120	(1)	(1)	12	108	330	100 - 105	מגורים ב'
3	3	3	3	3	12	4	(2) 1	50	120	(1)	(1)	12	108	330	106	מגורים ב'
3	3	3	3	2	10			50	90	(1)	(1)	10	80	360	400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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 החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- 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.
- במגרשים ששטחם 500 מ"ר או יותר, יותר עד 2 יח' אירוח ששטחן ייחשב כחלק מהשטח העיקרי המותר באותו מגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 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..
- הערך מתייחס למס' יח"ד למגרש.
- בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן (בהסכמה בכתב של שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף) ושהגג ינוקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד ..
- ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי = אפס מ' ..

6. הוראות נוספות

6.1	איחוד וחלוקה
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט .</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית .</p>	
6.2	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 וכלולים 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 הינו אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית .</p> <p>ה. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינמלי הקבוע בטבלה 5 .</p>	
6.3	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישרו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p>	
6.4	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>	
6.5	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 השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור,</p>	

6.5

חשמל

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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'

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.

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)

6.6

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי יהיה לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.7

פסולת בניין

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.

פסולת בניין	6.7
<p>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> <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 בנין.</p>	
פיקוד העורף	6.8
<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 תשתית	6.9
<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.</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 הועדה והרשות המקומית.</p>	
קולטי שמש על הגג	6.10
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
שרותי כבאות	6.11
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישוצ שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכנית כוללת לדרכים, מים, ביוב 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>	
תשתיות	6.13
<p>ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה:</p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור למערכת המים של הישוב יהיה</p>	

6.13

תשתיות

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 למנוע 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.

6.14

היטל השבחה

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

6.15

הנחיות מיוחדות

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 את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

4. פיתוח נופי סביבתי :

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

בסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה מהוראות הנספח, מסיבות שיירשמו.

5. ניהול מי נגר :

א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר,

<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.15</p>
<p>קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה . ב. 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. ג. בתחום הדרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.16</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27