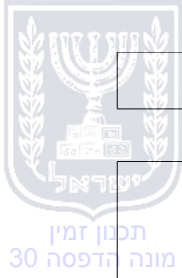


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0711036

הקמת גן אירועים - כפר כמא



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/03/2022

לאשר את התוכנית

06/10/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד מאזור חקלאי לגן אירועים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

הקמת גן אירועים - כפר כמא

מספר התכנית

251-0711036

שם התכנית ומספר התכנית

שטח התכנית 1.2

15.745 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	241189
קואורדינאטה Y	735405

### 1.5.2 תיאור מקום

דרום מעבר כפר כמא, ליד כביש מס' 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

אין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15339	מוסדר	חלק		36-37, 67

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
21324 ג/	300 - 301, 508, 611, 618, 630, 1525, 2088 - 2089

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



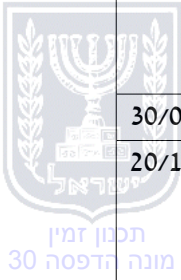
תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2007		3711	5696		ללא שינוי	תממ/ 2 / 9
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4754 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4754
13/09/2004			5329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ מק/ 4754 / 274 ממשיכות לחול.	שינוי	גמ/ מק/ 4754 / 274
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 4 / 18 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
01/06/2021		6487	9649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 251-0581199 ממשיכות לחול.	שינוי	251-0581199



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חמדאן אמארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חמדאן אמארה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 52 03/08/2022	מוחמד חסן	03/08/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 57 03/08/2022	יסמין מחיול	03/08/2022	1	1: 1	מחייב	סביבה ונוף
לא		13: 54 03/08/2022	יסמין מחיול	03/08/2022	1	1: 500	מחייב	סביבה ונוף
לא		13: 31 20/06/2019	אוסמה אליאס	19/06/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 36 03/08/2022	גיסאן מזאוי	03/08/2022	1	1: 500	מחייב	תנועה
לא		20: 22 21/06/2022	חמדאן אמארה	21/06/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מ.מ.כפר כמא	כפר כמא			04-6760775	04-6760789	handsa.mkk@gmail.com
	פרטי	ג'יהאד תחאוחו (2)			כפר כמא			04-6898101	04-6898103	azmi9876@walla.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: כפר כמא מיקוד 15235.

(2) כתובת: מיקוד 15235 כפר כמא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ.כפר כמא	כפר כמא	(1)	1	04-6760775	04-6760789	handsa.mkk@gmail.com
פרטי	ג'יהאד תחאוחו			כפר כמא	(2)	1	04-6898101	04-6898103	azmi9876@walla.com

(1) כתובת: כפר כמא מיקוד 15235.

(2) כתובת: מיקוד 15235 כפר כמא.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.מ.כפר כמא ופרטיים	כפר כמא	(1)		04-6760775	04-6760789	handsa.mkk@gmail.com
בעלים		ג'יהאד תחאוחו			כפר כמא	(2)	1	04-6898101	04-6898103	azmi9876@walla.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עבד אל חמיד תחאוחו ואחרים			כפר כמא	(2)	1	04-6898101	04-6898103	azmi9876@walla.co

(1) כתובת: כפר כמא מיקוד 15235.

(2) כתובת: מיקוד: 15235: כפר כמא.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חמדאן אמארה	42679	תפוזים אדריכלים מהנדסים ויועצים	נוף הגליל	(1)		04-6898101	04-6898103	tapozim.arc@gmail.com
מהנדס	מודד	אוסמה אליאס	691		נצרת	(2)		04-6452501	04-6562268	u0504650282@gmail.com
	אדריכל	מוחמד חסן	38379	1	נוף הגליל	(3)		04-6898108	04-6898116	tapozim.arc@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631	1	נצרת	(4)		04-6566475	04-6566475	mgassan@gmail.com
מהנדס	יועץ נופי	יסמין מחיול	35769	1	נצרת	(5)		04-6467119	04-6467119	yas.makhoul@gmail.com

(1) כתובת: רח' עצמון 16/36 ת.ד. 11886 נצרת עילית.

(2) כתובת: רח' נמסאווי, נצרת ת.ד. 2201.

(3) כתובת: רח' עצמון 16 נצרת עילית, מיקוד: 175305 ת.ד.: 11886.

(4) כתובת: נצרת 16000 ת.ד. 8064.

(5) כתובת: נצרת 16000 ת.ד. 7031.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

הקמת גן ארועים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע לגן ארועים
- שינוי יעוד קרקע לשטח פרטי פתוח
- שינוי יעוד קרקע מדרך מאושרת לשטח ציבורי פתוח.
- הסדרת מערך התנועה בשטח תחנת התדלוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	601
שטח ציבורי פתוח	502, 501
שטח פרטי פתוח	500
גן ארועים	800
דרך מאושרת	201, 200
דרך מוצעת	302, 301
תחנת תדלוק	700
מגורים ומסחר	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מסחר	601
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	501
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	502

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,236.99	7.86
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	3,818.19	24.25
מגורים ומסחר	1,360.16	8.64
מסחר	1,584.93	10.07
שטח ללא יעוד ע"פ תכנית מאושרת	7,745	49.19
<b>סה"כ</b>	<b>15,745.27</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן ארועים	6,881.11	43.74
דרך מאושרת	1,196.42	7.61
דרך מוצעת	349.94	2.22
מגורים ומסחר	1,339.32	8.51
מסחר	1,580.74	10.05
שטח פרטי פתוח	863.98	5.49
שטח ציבורי פתוח	294.07	1.87
תחנת תדלוק	3,224.56	20.50
<b>סה"כ</b>	<b>15,730.15</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן ארועים
4.1.1	שימושים
	גן אירועים הכולל מטבח, משרד, שירותים, מרחב מוגן, מחסן, שטחי שירות וחניה. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר בניה לגן אירועים יהיה ביצוע כל התשתיות לרבות סלילה בפועל של דרך הגישה למתחם.</li> <li>2. לא יותר פיתרון לשפכים מסוג בור סופג. החיבור יהיה למערכת הולכת שפכים פעילה בלבד.</li> <li>3. לא תותר כניסה למתחם גן האירועים מהדרך אזורית מס' 767.</li> <li>4. החניה תהיה על בסיס מצעים בלבד ללא כיסוי אספלט ותהיה מוגנת בצמחיה מקומית.</li> <li>5. דו"ח אקוסטי יוגש למשרד להגני"ס לקבלת חו"ד כתנאי למתן היתרי בניה. קבלת רישיון עסק מכוח תכנית זאת מותנה בדיקה אקוסטית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</li> </ol>
4.2	תחנת תדלוק
4.2.1	שימושים
	<p>דרגת תחנת תדלוק ב'.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל</li> <li>ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.</li> <li>ג. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</li> <li>ד. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.</li> <li>ה. חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.</li> <li>ו. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.</li> <li>ז. שינוי בתחנת התדלוק ביחס לתכנית המאושרת לתחנה מהווה סטייה ניכרת.</li> </ol>
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. חנויות</li> <li>ב. בית קפה ומסעדות</li> <li>ג. משרדים</li> <li>ד. מרכז לחלוקת דואר</li> <li>ה. חניה</li> <li>ו. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה).</li> </ol>

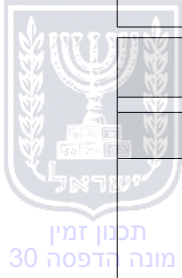
4.3	<b>מסחר</b>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה. לא יותקנו חוטי טלפון/ טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>
4.4	<b>מגורים ומסחר</b>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים 2. חניה 3. חנויות 4. בית קפה ומסעדות 5. משרדים 6. מרכז לחלוקת דואר 7. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה).</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הכניסה למסחר תהיה נפרדת מהמגורים 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. מתן היתר בניה לשימושים שעלולים לגרום למטרדים סביבתיים באזור המגורים כגון מסחר, משרדים, בתי אוכל וכו' ילווה במסמך סביבתי, שיקבע אמצעים למניעת מפגעים, בים 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>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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</p>



<p><b>מגורים ומסחר</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></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 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 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>	<p>ג</p>
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תא שטח 600 יוגדר כמשולב "מגורים ומסחר" כאשר שימוש מגורים יהיה אך ורק מעבר לרדיוס ההשפעה 40 מ' של תחנת התדלוק.</p>	<p>ד</p>
<p><b>4.5 דרך מאושרת</b></p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר כלי רכב ב. מעבר להולכי רגל ג. חנייה ד. גינון ה. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה)</p>	<p>4.5.1</p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>- אסורה כל בניה - השטח יהיה מגונן ויינטעו בו עצים מצלים - ארונות לברזים של מערכות תשתיות, מתקני אשפה וכד', ימוקמו בתוך קירות וגדרות לרבות חצרות משק באופן שלא יהוו מכשול בדרך להולכי רגל והרכב ולא ייצרו אותן לכל אורכן</p>	<p>4.5.2</p> <p>א</p>
<p><b>4.6 דרך מוצעת</b></p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר כלי רכב ב. מעבר להולכי רגל ג. חנייה ד. גינון ה. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים (כגון תחנת טרנספורמציה)</p>	<p>4.6.1</p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>- אסורה כל בניה - השטח יהיה מגונן ויינטעו בו עצים מצלים</p>	<p>4.6.2</p> <p>א</p>



<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	- ארונות לברזים של מערכות תשתיות, מתקני אשפה וכד', ימוקמו בתוך קירות וגדרות לרבות חצרות משק באופן שלא יהוו מכשול בדרך להולכי רגל והרכב ולא ייצרו אותן לכל אורכן
<b>4.7</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. נטיעות. ב. שבילי הליכה. ג. שבילי אופניים. ד. מעבר תשתיות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>אדריכלות</b> א אסורה כל בניה למעט המצויין בסעיף לעיל.
<b>4.8</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	רצועה ירוקה למיסוך, שימוש בצמחיה צפופה ובעצים גבוהים עם נוף רחב, על מנת ליצור עיץ בין הכביש למגורים והמסחר.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>אקוסטיקה</b> א יבנה מעטפת ירוקה ברוחב לפחות 2 מ' למיסוך והשתלבות עם הסביבה הקיימת ויצירת חיץ אקוסטי: צמחייה ים תיכונית צפופה וקירות אקוסטיים ירוקים.



## 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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
											שרות						עיקרי
3	3	3	3	1	6		6	300	40	260	6881	800		גן ארועים			
5	3	3	3	4	12	5	1 (1)	1260	168	1092	400	600	מגורים	מגורים ומסחר			
5	3	3	3	4	12			721	41	680	400	600	מסחר	מגורים ומסחר			
5	3	3	3	2	8.5			1106	158	948	500	601		מסחר			
2.5	3	3	3	1	4			611	38	573	3700	700		תחנת תדלוק			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7 יחידות דיור לכל תא שטח 600.



## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.2

איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.

6.3

חשמל

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.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.



ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף  
1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' -ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 30



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 30



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 30

	<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>		
<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.4</b>	
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. תברואה : סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.</p>		
<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.5</b>	
<p>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.</p>		
<b>תקשורת</b>	<b>6.6</b>	
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>		
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>	
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש</p>		

<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.7</p>
<p>בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	
<p><b>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p>	<p>6.9</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה</p>	
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.11 פיתוח תשתית</b></p>	<p>6.11</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p><b>6.13 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p>6.13</p>
<p>1. הוראות תכנית ג/ 21324 הרלוונטיות חלות על תוכנית זו. 2. תנאי להיתר בניה לגן אירועים יהיה ביצוע כל התשתיות לרבות סלילה בפועל של דרך הגישה למתחם. 3. לא יותן פיתרון לשפכים מסוג בור סופג. החיבור יהיה למערכת הולכת שפכים פעילה בלבד. מתן היתר בניה יהיה מותנה באישור משרד הבריאות. 4. לא תותר כניסה למתחם גן האירועים מהדרך אזורית מס' 767. 5. דו"ח אקוסטי יוגש למשרד להגנ"ס לקבלת חו"ד כתנאי למתן היתר בניה. קבלת רישיון עסק מכוח תכנית זאת מותנה בדיקה אקוסטית ובאישור המשרד להגנת הסביבה. 6. החניה תהיה על בסיס מצעים בלבד ללא כיסוי אספלט ותהיה מוגנת בצמחיה מקומית</p>	



<b>6.13 תנאים בהליך הרישוי</b>
7. לא תותר גישה ברכב בין מגרשים 600, 601 ו-800 לכביש 767 ולתחנת דלק. 8. תנאי להיתר בניה לעבודות בתחום הדרך 767 הוא אישור חב' נתיבי ישראל.

<b>6.14 תנאים בהליך הרישוי</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.15 מבנים קיימים</b>
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 ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו, עפ"י קו המתאר הקיים של המבנה. ב. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

<b>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</b>
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו עד 3 שנים מיום אישורה.

