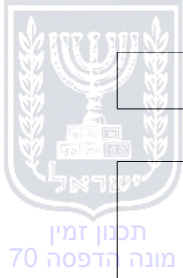


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0629865

כפר כנא הרחבה מזרחית



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים, גלילית מחוז צפון  
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

שטח התכנית ממוקם מדרום לכביש 77 וממזרח לכביש 754 בתחום הישוב כפר כנא ברובו שטח יער קיים. במסגרת התכנית מתוכננת שכונת מגורים בת 2235 יח"ד. התכנית מציעה מנעד של כמות יח"ד, אשר נע בין 20-5 יח"ד, בכל מגרש, הצפיפות הממוצעת בתכנית הינה 10 יח"ד לדונם. בנוסף מתוכננים שטחי ציבור פתוחים, שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור ומערכת כבישים חדשה.

שטחי הציבור המתוכננים עתידים לשרת את תושבי השכונה החדשה ואת תושבי השכונות הסמוכות. השטח בתכנית המוגדר כיער עם הוראות מיוחדות ימשיך לשמש כיער, אלא אם יידרש כשטח לשימושים ציבוריים כלל אזוריים.

התכנית כוללת סעיף שלביות ביצוע, מעבר בין שלב לשלב מותנה בביצוע תשתיות התומכות בכמות יח"ד המבוצעות בפועל. השלביות מאפשרת את המשך קיומו של היער הקיים בסמוך לתכנית עד לפיתוח השטח של שלב הביצוע הרלוונטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      כפר כנא הרחבה מזרחית

מספר התכנית      257-0629865

1.2 שטח התכנית      599.549 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      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 מבוא העמקים, גלילית מחוז צפון

233275 קואורדינאטה X

740081 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית ממוקם מצפון מזרח לשוב הקיים, מדרום לכביש 77 ומזרחית לכביש 754

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כנא - חלק מתחום הרשות: כפר כנא

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה חדשה צפון מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן               |
|----------|---------|---------------|---------------------|---------------------------------|
| 17382    | מוסדר   | חלק           |                     | 112                             |
| 17383    | מוסדר   | חלק           | 18                  | 19-20, 29, 31                   |
| 17384    | מוסדר   | חלק           | 49                  | 46-48, 50-52, 91, 102, 109, 111 |
| 17399    | מוסדר   | חלק           |                     | 1-2, 5, 40                      |

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

הגליל המזרחי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 11/06/2012 | 4650                    | 6430               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ 5 ב/ . הוראות תכנית תמא/ 37 ב/ 5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 37 / ב/ 5    |
| 12/02/1981 | 1088                    | 2692               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1231 ממשיכות לחול.                 | שינוי   | ג/ 1231           |
| 10/12/2013 | 2001                    | 6711               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17304 ממשיכות לחול.                | שינוי   | ג/ 17304          |

## הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית ג/22516. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/22516. הוראות תכנית ג/22516 תחולנה על תכנית זו. מספר ילקוט פרסומים: 7414 מספר עמוד בילקוט הפרסומים: 1213 מתאריך: 04/01/2017



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                 | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                             |                   | אילה רונאל  |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3 |                   | אילה רונאל  |             |                   | 1: 1250  | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| כן                  |                             | 17: 06 13/12/2020 | אילה רונאל  | 13/12/2020  | 1                 |          | מחייב | דברי הסבר בערבית     |
| לא                  | עקרונות שומה                | 09: 12 29/11/2020 | דויד בריל   | 29/11/2020  |                   |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  |                             | 09: 17 29/11/2020 | דויד בריל   | 29/11/2020  |                   |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  | נספח מים וביוב              | 15: 20 03/11/2020 | ענבל אברהם  | 03/11/2020  |                   |          | מנחה  | מים                  |
| לא                  |                             | 15: 20 03/11/2020 | ענבל אברהם  | 03/11/2020  |                   |          | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | סקר צמחיה                   | 12: 24 08/05/2019 | ניר מעוז    | 07/05/2019  |                   |          | מחייב | סביבה ונוף           |
| לא                  | סקר סביבתי                  | 10: 18 28/12/2020 | עזר פישלר   | 28/12/2020  | 114               |          | מנחה  | סביבה ונוף           |
| לא                  |                             | 13: 11 24/05/2020 | אורי דור    | 24/05/2020  |                   |          | מנחה  | סקר גיאולוגי         |
| לא                  |                             | 16: 03 03/11/2020 | גדעון הרטמן | 03/11/2020  |                   |          | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | בדיקת השלכות תחבורתיות      | 13: 10 24/05/2020 | אביעד כהן   | 24/05/2020  |                   |          | מחייב | תנועה                |
| לא                  |                             | 14: 55 16/12/2020 | ענבל אברהם  | 16/12/2020  | 1                 | 1: 2500  | מנחה  | ביוב                 |
| לא                  |                             | 15: 24 03/11/2020 | אילה רונאל  | 03/11/2020  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | בינוי ופיתוח         |
| לא                  |                             | 14: 54 16/12/2020 | ענבל אברהם  | 16/12/2020  | 1                 | 1: 2500  | מנחה  | מים                  |
| לא                  | שלביות ביצוע                | 14: 44 16/12/2020 | אילה רונאל  | 16/12/2020  | 1                 | 1: 2500  | מחייב | מתחמי תכנון          |
| לא                  |                             | 14: 54 16/12/2020 | ענבל אברהם  | 16/12/2020  | 1                 | 1: 2500  | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  |                             | 15: 28 03/11/2020 | אילה רונאל  | 03/11/2020  |                   | 1: 2500  | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | חתכי אורך                   | 14: 48 16/12/2020 | כנרת דביר   | 16/12/2020  |                   | 1: 1200  | מנחה  | תנועה                |
| לא                  |                             | 14: 49 16/12/2020 | כנרת דביר   | 16/12/2020  |                   | 1: 1250  | מנחה  | תנועה                |
| לא                  |                             | 16: 41 27/12/2020 | אילה רונאל  | 27/12/2020  | 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/<br>תואר | סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב      | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------|-------|-----|------------|------------|-------|
|                | רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נוף הגליל | חרמון | 2   | 04-6558814 | 04-6558814 |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב      | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------|-------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נוף הגליל | חרמון |     | 04-6558814 | 04-6558814 |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב      | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|-----------|-------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נוף הגליל | חרמון |     | 04-6558814 | 04-6558814 |       |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף ישנם בעלי קרקע פרטיים עפי רשימת הבעלים בטבלאות האיזון של תכנית זו.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב            | בית | טלפון      | פקס           | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|-----------------|-----------------|-----|------------|---------------|-------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | אילה רונאל | 27790         |          | תל אביב-<br>יפו | המרץ            | 6   | 03-5248806 |               | ronela@netvision.net.il |
| מהנדס          | מהנדס     | ענבל אברהם | 118405        |          | מסד             | מסד             |     | 04-6778733 | 153-4-6778733 |                         |
| חשמל           | מהנדס     | ענאן בטחיש | 63996         |          | נצרת            | פאולוס<br>השישי | 67  | 04-6461563 | 04-6461563    |                         |



| מקצוע/<br>תואר  | סוג     | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב               | רחוב       | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                            |
|-----------------|---------|--------------|---------------|---------------------|--------------------|------------|-----|-------------|-------------|----------------------------------|
| אדריכלית<br>נוף | יועץ    | יעל בר מאור  | 115800        | יעל בר מאור         | זכרון יעקב         | (1)        | 24  | 04-8440832  |             | studio@ybm.<br>co.il             |
| שמאי<br>מקרקעין | שמאי    | דויד בריל    | 492430        |                     | כפר יונה           | (2)        |     | 09-8988693  | 09-8988693  | david@b-<br>bril.co.il           |
| כבישים          | מהנדס   | כנרת דביר    | 54214         |                     | אור יהודה          | המלאכה     | 1   | 03-6344411  | 03-6341313  | office@rame<br>ng.net            |
| גיאולוג         | יועץ    | אורי דור     |               |                     | בית קשת            | (3)        |     | 04-9982205  |             | ory@orydor.<br>com               |
| אגרונים         | אגרונים | גדעון הרטמן  |               |                     | רמת גן             | (4)        | 187 | 03-6745260  |             | gideon.hartm<br>an@gmail.co<br>m |
| יועץ בה"ת       | יועץ    | אביעד כהן    |               | אמאב תחבורה<br>בע"מ | ירושלים            | יד חרוצים  | 4   | 02-6726992  | 02-6726995  | zvi@amav.ne<br>t                 |
| מודד            | מודד    | מחמוד מחאמיד | 882           |                     | אום אל-<br>פחם     | אום אל-פחם |     | 04-6310021  | 04-6310021  |                                  |
| אקולוג          | יועץ    | ניר מעוז     |               |                     | פרדס חנה-<br>כרכור | (5)        | 10  | 077-5302668 | 077-2031522 | maozni@gma<br>il.com             |
| יועץ<br>סביבתי  | יועץ    | עזר פישלר    | 41234         |                     | נהריה              | (6)        |     | 072-2520216 | 072-2520216 |                                  |

(1) כתובת : העצמאות.

(2) כתובת : ת.ד 4297.

(3) כתובת : בית קשת 1524700.

(4) כתובת : הרא"ה 187.

(5) כתובת : רח' הבוטנים 10.

(6) כתובת : קק"ל 16.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

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 שכונת מגורים חדשה צפון מזרחית ליישוב הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדרת ייעוד מגורים, מבני ציבור מעורב שטחי ציבור פתוחים, שטחי ציבור פתוחים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושבילים.
- ב. קביעת שימושים
- ג. חלוקה למגרשים, ביצוע איחוד וחלוקה בשטח המסומן בתשריט.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה
- ו. קביעת שלבי ביצוע ומימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                              | תאי שטח  |
|-----------------------------------|--|
| מגורים                            | 1043A, 1042 - 1001, 934 - 932, 929, 919 - 905, 677, 672, 642 - 625, 611 - 601<br>1043B, 1044 - 1052, 1053A, 1053B, 1054 - 1063, 1064A, 1064B, 1065 - 1067,<br>1201 - 1246, 1249, 1250, 1253 - 1264, 1401A, 1401B, 1402 - 1405, 1406A, 1406B,<br>1407 - 1423, 2001 - 2009 |
| מתקנים הנדסיים                    | 535  |
| מבנים ומוסדות ציבור               | 312 - 303, 301   |
| שטח ציבורי פתוח                   | 568, 536, 217 - 212, 210, 208 - 201  |
| יער נטע אדם                       | 577  |
| דרך מוצעת                         | 106 - 100  |
| דרך משולבת                        | 513, 511, 508, 505, 504  |
| שביל                              | 567, 506, 417 - 410, 408 - 401   |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 314, 313   |

| סימון בתשריט             | יעוד                              | תאי שטח כפופים  |
|--------------------------|-----------------------------------|---|
| גבול מגבלות בניה         | מתקנים הנדסיים                    | 535   |
| גבול מגבלות בניה         | שטח ציבורי פתוח                   | 536   |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק   | שטח ציבורי פתוח                   | 536   |
| הנחיות מיוחדות           | יער נטע אדם                       | 577   |
| חזית מסחרית              | מגורים                            | 1222, 1218 - 1216, 1202, 1201, 929 -<br>1245, 1236, 1235, 1232, 1224 -<br>1258 - 1255, 1250, 1249, 1246<br>1401A, 1401B, 1402, 1264 - 1262<br>- 1405, 1406A, 1406B, 1409,<br>1410, 1412, 1414, 1417 - 1420,<br>2008, 2009 |
| חזית מסחרית              | שביל                              | 406, 405, 403, 401  |
| חזית מסחרית              | שטח ציבורי פתוח                   | 207, 206  |
| חזית מסחרית              | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 314   |
| טיילת                    | דרך מוצעת                         | 102, 100  |
| קו גז                    | שטח ציבורי פתוח                   | 536   |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | דרך מוצעת                         | 100   |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | יער נטע אדם                       | 577   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה   | דרך מוצעת                         | 106 - 100   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה   | דרך משולבת                        | 513, 511, 508, 505, 504   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה   | יער נטע אדם                       | 577   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה   | מבנים ומוסדות ציבור               | 312 - 303, 301  |

| סימון בתשריט           | יעוד                              | תאי שטח כפופים   |
|------------------------|-----------------------------------|--|
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים                            | 601 - 611, 625 - 642, 672, 677, 905 - 919, 929, 932 - 934, 1001 - 1042, 1043A, 1043B, 1044 - 1052, 1053A, 1053B, 1054 - 1063, 1064A, 1064B, 1065 - 1067, 1201 - 1246, 1249, 1250, 1253 - 1264, 1401A, 1401B, 1402 - 1405, 1406A, 1406B, 1407 - 1423, 2001 - 2009 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שביל                              | 401 - 408, 410 - 417, 506, 567   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח                   | 201 - 208, 210, 212 - 217, 568   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 313, 314   |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר        |                   |            |  |
|------------------|-------------------|------------|--|
| יעוד             | מ"ר               | אחוזים     |  |
| דרך מאושרת       | 2,056             | 0.34       |  |
| יער נטע אדם קיים | 482,470           | 80.53      |  |
| מתקנים הנדסיים   | 667               | 0.11       |  |
| קרקע חקלאית      | 113,920.03        | 19.02      |  |
| <b>סה"כ</b>      | <b>599,113.03</b> | <b>100</b> |  |

| מצב מוצע                          |                   |              |  |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|--|
| יעוד                              | מ"ר מחושב         | אחוזים מחושב |  |
| דרך מוצעת                         | 102,238.34        | 17.06        |  |
| דרך משולבת                        | 1,195.72          | 0.20         |  |
| יער נטע אדם                       | 39,620.54         | 6.61         |  |
| מבנים ומוסדות ציבור               | 34,323.64         | 5.73         |  |
| מגורים                            | 217,822.07        | 36.36        |  |
| מתקנים הנדסיים                    | 1,354.97          | 0.23         |  |
| שביל                              | 13,050.58         | 2.18         |  |
| שטח ציבורי פתוח                   | 131,735.71        | 21.99        |  |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 57,771.46         | 9.64         |  |
| <b>סה"כ</b>                       | <b>599,113.03</b> | <b>100</b>   |  |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1      | מגורים  |
|----------|---|
| 4.1.1    | <p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. במסגרת מגרשי המגורים יותרו השימושים הנלווים הבאים:</p> <p>א. משרד/סטודיו/חדר עבודה למקצועות חופשיים המיועדים לתושבים המתגוררים ביחידות הדיור, בתנאי שאלה לא מזהמים או מייצרים מטרדים סביבתיים ובתנאי קיום פתרונות חניה.</p> <p>ב. גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון.</p> <p>3. במגרשי המגורים בהם סומנה חזית מסחרית יותרו מסחר ומשרדים בקומת הקרקע.</p>   |
| 4.1.2    | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר בניה של מבני מגורים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. מפלס ה-0.00 בכל מגרש יקבע בתכנית בינוי למתחם פיתוח עירוני.</p> <p>3. סטייה מגובה 0.00 של מפלס הכניסה למגרש, כפי שייקבע בתכנית בינוי למתחם עירוני, תהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. ראה סעיף 6.9 לעניין סיכונים סייסמיים.</p>  |
| <b>ב</b> | <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתפים לחניה, מחסנים, מעליות וחדרי מדרגות.</p> <p>2. בקומת המרתף יוסדרו פתרונות ניקוז, אוורור ושחרור עשן.</p>   |
| <b>ג</b> | <p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>3. תותר כניסה משותפת לחניה למגרשים סמוכים בכפוף להסכם בין בעלי הזכויות.</p> <p>4. תותר חניה תת קרקעית, כחלק ממניין השטחים המותר למרתפים.</p>  |
| <b>ד</b> | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גגות: מתקנים טכניים וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק מאדריכלות הבניין, או שיהיו צמודים למישור הגג המשופע, באופן התואם את ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית- מבוא עמקים.</p> <p>2. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים.</p> <p>3. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קווי הבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה או בא כוחו.</p> <p>4. גדרות וקירות הפיתוח: גובה הגדר הקדמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח בעת מתן היתר בניה ובהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית- מבוא עמקים.</p> <p>5. תותר בנית מצללות בחצרות, במרפסות או על גג המבנה ובתנאי שיתאימו לבניין ויהוו חלק מהיתר הבניה ובהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית- מבוא עמקים. חישוב שטח למצללות יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>6. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל מגרש. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים בתיאום אגף התברואה של המועצה.</p> |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>מגורים</b>  | <b>4.1</b>   |
| <p>7. תבוצע תכנית פיתוח לכל מתחם עירוני לאישור מהנדס המועצה. מתחם עירוני עפ"י המוגדר בנספח הבינוי של תכנית זו, ומסומן בקו מקווקו ובאות לועזית גדולה.</p>   |              |
| <p><b>מסחר</b></p> <p>ה</p> <p>1. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרד למגורים.<br/>2. במגרשים בהם מותר מסחר בקומת הקרקע יינתן פתרון חניה בתחום המגרש או פתרון חלופי שייכלל בבקשה להיתר.</p>  |              |
| <b>מתקנים הנדסיים</b>  | <b>4.2</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.2.1</b> |
| <p>תחנת שאיבה לביוב. בתחום השטח יוקמו מתקנים הנדסיים הדרושים לתפקוד תחנת השאיבה- לרבות מערכת טיפול קדם (סינון גס), בור איגום, תחנת שאיבה, חדר חשמל, גנרטור, חניה.</p>  |              |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.2.2</b> |
| <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תחנת השאיבה תתוכנן בהתאם להנחיות הבינמשרדיות ל"תחנות שאיבה לשפכים- מערכות הולכת שפכים ציבוריות" לפי המהדורה העדכנית.<br/>2. בתואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 5/ב/37 ונגזרותיה.</p>  |              |
| <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>   | <b>4.3</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.3.1</b> |
| <p>1. מבנים המיועדים לחינוך, רווחה וקהילה.<br/>2. מבנים לצרכי דת ותרבות, מרפאות מקלטים ומחסים ציבוריים.<br/>3. נקודת משטרה ותחנה קטנה למגן דוד אדום.<br/>4. יותרו מבנים ציבוריים לשימושים מקומיים ואזוריים.</p>  |              |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.3.2</b> |
| <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. לכל מגרש המיועד למבני ציבור תוכן תכנית בינוי ופיתוח בעת הוצאת היתר בניה.<br/>2. בכל היתר בניה יש להראות כיצד ניתן לפתח את מלוא הזכויות במגרש.<br/>3. מפלס ה-0.00 בכל מגרש יקבע בתכנית בינוי למתחם פיתוח עירוני.<br/>4. סטייה מגובה ה-0.00 של מפלס הכניסה למגרש, כפי שייקבע בתכנית בינוי למתחם עירוני, תהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.<br/>5. הבינוי והעיצוב האדריכלי של הבניין יתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות בעת הוצאת היתר בניה.<br/>6. ראה סעיף 6.9 לעניין סיכונים סייסמיים.</p> |              |
| <b>שטח ציבורי פתוח</b>   | <b>4.4</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.4.1</b> |
| <p>1. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים</p>  |              |



| 4.4   | שטח ציבורי פתוח  |
|-------|--|
|       | <p>וספורט, תאורה, שירותים ציבוריים, מערכות השקיה, פינות תצפית, מתקני הצללה וכדומה.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים קטנים, חדרי טרפו.</p> <p>3. בתא שטח 205 תותר הקמת במת הופעות ותיאטרון פתוח.</p> <p>4. בתא שטח 205 יותרו השימושים המשניים הבאים:</p> <p>א. מבני שירות לצרכי תחזוקה</p> <p>ב. בתי קפה וקיוסקים</p> <p>ג. שירותים ציבוריים</p>  |
| 4.4.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תקן ישראל ת"י 1948 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב, הכל באישור ובפיקוח מהנדס המועצה.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>3. בתאי שטח המסומנים בנספח הבינוי והפיתוח כשצ"פ מוצע על שטח קיים לשימור יש לשמור, ככל הניתן, על ערכי טבע ונוף קיימים בשטח לרבות פני השטח הטבעי, עצים בוגרים קיימים, צמחיה קיימת, מחשופי סלע ושימור גיאופיטים.</p> <p>4. יש לטעת נטיעות משלימות של צמחים ממינים מקומיים על מנת לשמור על האופי הנופי של האזור כיער חורש טבעי.</p> <p>5. יש לדאוג לחיבור השצ"פים אל הרחובות הסמוכים והנגשתם להולכי רגל תוך הבטחת רצף הליכה לאורך המגרשים בייעוד זה וביניהם.</p> <p>6. במקומות בהם מוגדר בנספח הנוף, יש לדאוג להנגשת תא השטח גם לרוכבי אופניים.</p> <p>7. אזורי פעילות יהיו מוצלים בהתאם להוראות משרד הבריאות.</p> <p>8. יש לפתח את השצ"פים תוך השארת שטחים לחלחול מי נגר.</p> <p>9. תותר חניה בהיקף שלא יעלה על 7% משטח המגרש.</p> <p>10. לאחר ביצוע תשתיות בשצ"פ, שבתא שטח 536, יש לבצע שיקום נופי הכולל החזרת פני השטח לקדמותם, שתילת צמחייה והסדרת הדרך הקיימת.</p> <p>11. בעת תכנון וביצוע הנגשתו של שצ"פ, שבתא שטח 205, לצרכי פנאי ונופש, ישמרו העצים הקיימים ותמנע ככל הניתן פגיעה בערכי הטבע.</p> <p>12. בתא שטח מס' 536, בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 5/ב/37 ונגזרותיה.</p> <p>13. בתא שטח מס' 536, לא תותר נטיעת עצים 5 מ' מכל צד של תחום רצועת התשתיות התת קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p> |
| 4.5   | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור  |
| 4.5.1 | שימושים  |
|       | <p>1. מבני ציבור לפי השימושים המותרים בסעיף 4.3.1 (מבנים ומוסדות ציבור).</p> <p>2. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים וספורט, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה.</p> <p>3. יותרו מבנים ציבוריים לשימושים מקומיים ואזוריים.</p>  |
| 4.5.2 | הוראות   |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.5</b>   | <b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| א            | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לכל מגרש המיועד לשצ"פ ולמבני ציבור תוכן תכנית בינוי ופיתוח בעת הוצאת היתר בניה.</li> <li>בכל היתר בניה יש להראות כיצד ניתן לפתח את מלוא הזכויות במגרש.</li> <li>מפלס ה-0.00 בכל מגרש יקבע בתכנית בינוי למתחם פיתוח עירוני.</li> <li>סטייה מגובה 0.00 של מפלס הכניסה למגרש, כפי שייקבע בתכנית בינוי למתחם עירוני, תהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.</li> </ol>  |
| <b>4.6</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <ol style="list-style-type: none"> <li>מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, ריהוט גן</li> <li>העברת רצועות תשתית תת קרקעית</li> <li>תחנות אוטובוס</li> </ol>   |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.</li> <li>מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח הבינוי ונספח התנועה. תותר סטייה של עד 1 מ' ממפלסי פיתוח אלה בהתאם למפלסי הפיתוח שיקבעו בתכנון לביצוע.</li> <li>פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלבויות הבניה והאכלוס.</li> <li>בכל שלב ושלב יובטח ביצוע הכבישים הגובלים בבניה וכל ביצוע הגישות לשכונה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.</li> </ol> |
| <b>4.7</b>   | <b>דרך משולבת</b>   |
| <b>4.7.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <ol style="list-style-type: none"> <li>דרכי גישה למגרשי מגורים המשמשות להולכי רגל ולתנועה ממותנת של כלי רכב.</li> <li>העברת תשתיות תת קרקעיות.</li> <li>נטיעות וגינות.</li> </ol>   |
| <b>4.7.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.8</b>   | <b>שביל</b>   |
| <b>4.8.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <ol style="list-style-type: none"> <li>שבילים מרוצפים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד</li> <li>נטיעות וגינות.</li> </ol>   |
| <b>4.8.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>פיתוח השטחים יכלול בין היתר: מדרגות, ריצוף, גינות, תאורה, מעבר קווי תשתית ומערכות השקיה.</li> <li>לא תותר בשטחים אלה תנועת רכב ממונע אלא לצורך תחזוקה וחירום.</li> <li>תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה</li> <li>שבילים בכל שטח התכנית יפותחו במקביל לפיתוח המגורים הסמוכים אליהם.</li> </ol>   |





|  |              |
|--|--------------|
|  | <b>4.9</b>   |
|  | <b>4.9.1</b> |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>1. יער נטע אדם והפעולות הנדרשות לקיומו, פיתוחו ושימורו.<br/>                 2. שבילים ודרכי שירות.<br/>                 3. תצפיות ופינות ישיבה.<br/>                 4. מתקני משחק וספורט.<br/>                 5. תשתיות מותרות: מתקני מים, גז, ביוב, חשמל ותקשורת, קווי תשתית, קווי בידוד נגד שריפות, גידור, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע.</p>   |              |
|  | <b>4.9.2</b> |
| <p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>רוחב מקסימלי של דרכי גישה ושירות בתחום היער יהיה 4 מ'.</p>   | א            |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. כל פעולה בשטח היער תיעשה בתיאום עם קק"ל.<br/>                 2. הרכב המינים ביער: אורן, ברוש, חרוב, אלון, אלה, כליל החורש וכל סוג עץ ממניי הצומח של ארץ ישראל.<br/>                 3. פעולות מותרות להכנת שטח לנטיעה: תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, בניית טרסות אבן ומתקני שימור קרקע.<br/>                 4. פעולות מותרות בממשק בין השכונה ליער: שמירת צמחייה קיימת, סילוק צמחייה נוספת, נטיעות עצים ושיחים, דילול גזעים והסרת חוטרים לצורך הרמת נוף, טיפול וסילוק גזם, טיפול למניעת שריפות, טיפול במזיקים ומחלות, שיקום וחידוש היער.</p> | ב            |
| <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השטח ימשיך לשמש כיער, אלא אם יידרש לשימושים ציבוריים על-אזוריים.</p>   | ג            |





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| חניה-כלול בסך השטחים (%) | קו בנין (מטר) |       |            |           | מספר קומות         |                   | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר)    |         |                   |         | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח  | שימוש                             | יעוד                              |                 |
|--------------------------|---------------|-------|------------|-----------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|---------|-------------------|---------|-----------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
|                          | קדמי          | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                                   |           |                   | מתחת לכניסה הקובעת |         | מעל הכניסה הקובעת |         |                 |  |                                   |                                   | גודל מגרש מזערי |
|                          |               |       |            |           |                    |                   |                                   |           |                   | שרות               | עיקרי   | שרות              | עיקרי   |                 |  |                                   |                                   |                 |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 1                 | 4                                 | 0         | 5                 |                    |         | %                 | 5%      | 370             | - 201<br>206,204<br>,208 -<br>212,210<br>216 - | שטח ציבורי פתוח                   | שטח ציבורי פתוח                   |                 |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 1                 | 4                                 | 0         | 2                 |                    |         | %                 | (1) 2   | 28000           | 217,205  | שטח ציבורי פתוח                   | שטח ציבורי פתוח                   |                 |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 3                 | 12                                | 0         | 50                |                    |         | 10%               | 140%    | 600             | - 303<br>301,312                               | מבנים ומוסדות ציבור               | מבנים ומוסדות ציבור               |                 |
|                          | 5             | 5     | 5          | 5         |                    | 3                 | 12                                | 0         | 40                |                    |         | 10%               | 140%    | 600             | 314,313  | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |                 |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 1                 | (3) 6                             |           |                   |                    | (2) 150 |                   | (2) 350 | 1340            | 535  | מתקנים הנדסיים                    | מתקנים הנדסיים                    |                 |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 3                 | 11                                | 6         | (4) 50            | 400                |         | 330               | 840     | 640             | - 601<br>672,611                               | מגורים                            | מגורים                            |                 |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 6         | (4) 50            | 400                |         | 330               | 840     | 660             | - 625<br>,629,627<br>642                       | מגורים                            | מגורים                            |                 |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 6         | (4) 50            | 400                |         | 330               | 830     | 660             | ,635,628<br>639,636                            | מגורים                            | מגורים                            |                 |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 6         | (4) 50            | 400                |         | 330               | 800     | 660             | - 630<br>,637,633<br>638                       | מגורים                            | מגורים                            |                 |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 6         | (4) 50            | 400                |         | 330               | 780     | 664             | 634  | מגורים                            | מגורים                            |                 |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 6         | (4) 50            | 400                |         | 330               | 920     | 843             | 640  | מגורים                            | מגורים                            |                 |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 6         | (4) 50            | 400                |         | 330               | 810     | 671             | 641  | מגורים                            | מגורים                            |                 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

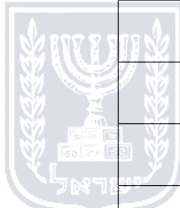


תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

| חניה-כלול בסך השטחים (%) | קו בנין (מטר) |       |            |           | מספר קומות         |                   | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                   |       | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח  | שימוש  | יעוד   |
|--------------------------|---------------|-------|------------|-----------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|--|--------|--------|
|                          | קדמי          | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                                   |           |                   | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                 |  |        |        |
|                          |               |       |            |           |                    |                   |                                   |           |                   | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                 |  |        |        |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 3                 | 11                                | 6         | (4) 50            | 400                |       | 330               | 770   | 606             | 677  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 3                 | 11                                | 9         | (4) 50            | 600                |       | 495               | 1260  | 1035            | 905  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 9         | (4) 50            | 600                |       | 495               | 1100  | 840             | - 906<br>919   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 9         | (4) 50            | 850                |       | 495               | 1350  | 1278            | 929  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | (5) 4             | 14                                |           | 50                |                    |       | 55                | 150   | 1278            | 929  | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 9         | (4) 50            | 600                |       | 495               | 1350  | 1200            | 933, 932   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 3                 | 11                                | 9         | (4) 50            | 600                |       | 495               | 1260  | 1037            | 934  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1300  | 1040            | ,1001<br>,1002<br>,1044<br>1045  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1360  | 1000            | ,1003<br>,1004<br>- 1008<br>1010   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1370  | 950             | - 1005<br>1007   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1060  | 1000            | - 1011<br>1013   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1070  | 890             | ,1014<br>1015  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 6                 | 21                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1200  | 895             | 1016   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1200  | 930             | - 1017<br>,1020<br>- 1023<br>,1028<br>- 1031<br>,1035<br>- 1037<br>,1042<br>- 1046<br>,1050<br>,1058<br>1062 | מגורים | מגורים |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

| חניה-כלול בסך השטחים (%) | קו בנין (מטר) |       |            |           | מספר קומות         |                   | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                   |       | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח                | שימוש  | יעוד   |
|--------------------------|---------------|-------|------------|-----------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|------------------------|--------|--------|
|                          | קדמי          | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                                   |           |                   | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                 |                        |        |        |
|                          |               |       |            |           |                    |                   |                                   |           |                   | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                 |                        |        |        |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1280  | 1342            | 1021                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1070  | 1000            | ,1022<br>1029          | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1060  | 1015            | 1030                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1350  | 1021            | 1036                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 7         | (4) 50            | 450                |       | 385               | 890   | 735             | 1043A                  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 7         | (4) 50            | 450                |       | 385               | 920   | 735             | 1043B                  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1050  | 780             | 1051                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 7         | (4) 50            | 450                |       | 385               | 810   | 713             | ,1052<br>1053A         | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 3                 | 11                                | 5         | (4) 50            | 350                |       | 275               | 625   | 549             | 1053B                  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1020  | 919             | 1054                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 970   | 897             | 1055                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1000  | 847             | 1056                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 930   | 853             | 1057                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 9         | (4) 50            | 600                |       | 495               | 950   | 845             | 1059                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1260  | 1125            | 1060                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1040  | 1093            | 1061                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 10        | (4) 50            | 650                |       | 600               | 1080  | 985             | 1063                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 7         | (4) 50            | 450                |       | 385               | 780   | 713             | 1064A,<br>1065         | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 3                 | 11                                | 5         | (4) 50            | 350                |       | 275               | 540   | 497             | 1064B                  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 7         | (4) 50            | 450                |       | 385               | 900   | 809             | 1066                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 7         | (4) 50            | 450                |       | 385               | 800   | 752             | 1067                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 12        | (4) 50            | 1000               |       | 720               | 1440  | 1000            | ,1201<br>,1217<br>1218 | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | (5) 5             | 18                                |           | 50                |                    |       | 60                | 120   | 1000            | ,1201<br>,1217<br>1218 | מסחר   | מגורים |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

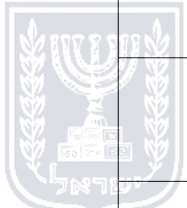


תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

| חניה-כלול בסך השטחים (%) | קו בנין (מטר) |       |            |           | מספר קומות         |                   | גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                   |         | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח  | שימוש  | יעוד   |
|--------------------------|---------------|-------|------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|---------|-----------------|--|--------|--------|
|                          | קדמי          | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                              |           |                   | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |         |                 |  |        |        |
|                          |               |       |            |           |                    |                   |                              |           |                   | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי   |                 |  |        |        |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                           | 12        | (4) 50            | 800                |       | 720               | 1440    | 950             | - 1202, 1206, 1213, 1216, 1219, 1220, 1221, 1225, 1231, 1233, 1234, 1236, 1244 | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                           | 12        | (4) 50            | 800                |       | 720               | 1650    | 950             | - 1207, 1209   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                           | 12        | (4) 50            | 800                |       | 720               | 1660    | 1013            | 1210   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                           | 12        | (4) 50            | 800                |       | 720               | 1670    | 1010            | ,1211, 1212  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                           | 12        | (4) 50            | 1000               |       | 660               | 1320    | 950             | - 1222, 1224, 1232, 1235   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | (5) 5             | 18                           |           | 50                |                    |       | (6) 60            | (6) 120 | 950             | - 1222, 1224, 1232, 1235   | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                           | 12        | (4) 50            | 1000               |       | 720               | 1120    | 1011            | 1245   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | (5) 5             | 18                           |           | 50                |                    |       | 60                | 120     | 1011            | 1245   | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                           | 12        | (4) 50            | 1000               |       | 720               | 1440    | 1000            | ,1246, 1249, 1250, 1255, 1258  | מגורים | מגורים |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

| חניה-כלול בסך השטחים (%) | קו בנין (מטר) |       |            |           | מספר קומות         |                   | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                   |       | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח  | שימוש  | יעוד   |
|--------------------------|---------------|-------|------------|-----------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|--|--------|--------|
|                          | קדמי          | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                                   |           |                   | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                 |  |        |        |
|                          |               |       |            |           |                    |                   |                                   |           |                   | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                 |  |        |        |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 5 (5)             | 18                                |           | 50                |                    |       | 60                | 120   | 1000            | ,1246<br>,1249<br>,1250<br>,1255<br>1258                             | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 7         | (4) 50            | 450                |       | 385               | 870   | 735             | 1253   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 7         | (4) 50            | 450                |       | 385               | 880   | 735             | 1254   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 12        | (4) 50            | 1000               |       | 720               | 1450  | 1244            | 1256   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 5 (5)             | 18                                |           | 50                |                    |       | 60                | 120   | 1244            | 1256   | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 12        | (4) 50            | 1000               |       | 720               | 1345  | 1201            | 1257   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 5 (5)             | 18                                |           | 50                |                    |       | 60                | 120   | 1201            | 1257   | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 7         | (4) 50            | 450                |       | 385               | 860   | 725             | 1259   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 14        | (4) 50            | 900                |       | 840               | 1650  | 1678            | 1260   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 12        | (4) 50            | 800                |       | 720               | 1800  | 1772            | 1261   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 6                 | 21                                | 14        | (4) 50            | 1100               |       | 840               | 2610  | 2127            | 1262   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 6 (5)             | 21                                |           | 50                |                    |       | 60                | 120   | 2127            | 1262   | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 6                 | 21                                | 14        | (4) 50            | 1100               |       | 840               | 1680  | 1458            | 1263   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 6 (5)             | 21                                |           | 50                |                    |       | 60                | 110   | 1458            | 1263   | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 12        | (4) 50            | 1000               |       | 720               | 1150  | 1023            | 1264   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 5 (5)             | 18                                |           | 50                |                    |       | 60                | 120   | 1023            | 1264   | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 7         | (4) 50            | 550                |       | 385               | 580   | 526             | 1401A  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 4 (5)             | 14                                |           | 50                |                    |       | 30                | 60    | 526             | 1401A  | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 4                 | 14                                | 7         | (4) 50            | 550                |       | 385               | 600   | 542             | 1401B  | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 4 (5)             | 14                                |           | 50                |                    |       | 30                | 60    | 542             | 1401B  | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 6                 | 21                                | 14        | (4) 50            | 1100               |       | 840               | 1680  | 1116            | 1402   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | 6 (5)             | 21                                |           | 50                |                    |       | 60                | 120   | 1116            | 1402   | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 6                 | 21                                | 14        | (4) 50            | 900                |       | 840               | 1680  | 900             | ,1403<br>,1407<br>,1408<br>,1411<br>,1413<br>,1414<br>- 1421<br>1423 | מגורים | מגורים |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

| חניה-כלול בסך השטחים (%) | קו בנין (מטר) |       |            |           | מספר קומות         |                   | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (%) מתא שטח | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                   |         | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח                | שימוש  | יעוד   |
|--------------------------|---------------|-------|------------|-----------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|---------|-----------------|------------------------|--------|--------|
|                          | קדמי          | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                                   |           |                   | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |         |                 |                        |        |        |
|                          |               |       |            |           |                    |                   |                                   |           |                   | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי   |                 |                        |        |        |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 6                 | 21                                | 14        | (4) 50            | 1100               |       | 840               | 1680    | 900             | ,1404<br>1405          | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | (5) 6             | 21                                |           | 50                |                    |       | 60                | 120     | 900             | ,1404<br>1405          | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 7         | (4) 50            | 550                |       | 385               | 840     | 501             | 1406A,<br>1406B        | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | (5) 5             | 18                                |           | 50                |                    |       | 30                | 60      | 501             | 1406A,<br>1406B        | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 6                 | 21                                | 14        | (4) 50            | 1100               |       | 780               | 1560    | 1000            | ,1409<br>,1410<br>1412 | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | (7) 6             | 21                                |           | 50                |                    |       | (6) 60            | (6) 120 | 1000            | ,1409<br>,1410<br>1412 | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 6                 | 21                                | 14        | (4) 50            | 900                |       | 840               | 1750    | 1000            | ,1415<br>1416          | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 6                 | 21                                | 14        | (4) 50            | 1150               |       | 840               | 1680    | 960             | ,1417<br>1420          | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | (5) 6             | 21                                |           | 50                |                    |       | 60                | 150     | 960             | ,1417<br>1420          | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 6                 | 21                                | 14        | (4) 50            | 1150               |       | 840               | 1745    | 1001            | 1418                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | (5) 6             | 21                                |           | 50                |                    |       | 60                | 150     | 1001            | 1418                   | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 6                 | 21                                | 14        | (4) 50            | 1150               |       | 840               | 1750    | 1001            | 1419                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | (5) 6             | 21                                |           | 50                |                    |       | 60                | 150     | 1001            | 1419                   | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 20        | (4) 50            | 1300               |       | 1200              | 2400    | 2000            | - 2001<br>2007         | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 6                 | 21                                | 20        | (4) 50            | 1600               |       | 1200              | 2285    | 1938            | 2008                   | מגורים | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         |                    | (5) 6             | 21                                |           | 50                |                    |       | 60                | 180     | 1938            | 2008                   | מסחר   | מגורים |
|                          | 3             | 3     | 3          | 3         | 2                  | 5                 | 18                                | 20        | (4) 50            | 1300               |       | 1200              | 2750    | 2432            | 2009                   | מגורים | מגורים |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, בלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ג. בעמודת "מספר יחיד" הכוונה היא למספר יחיד למגרש המהווה במקרה זה גם תא שטח. סה"כ קיבולת יחיד בתחום התוכנית הינה 2235.
- ד. בכל מגרשי המגורים המיועדים לצפיפות 10-20 יחיד למגרש - שטחן המירבי של 20% מכלל יחיד באותו המגרש יהיה 80 מ"ר.
- ה. בכל מגרשי המגורים יותרו שימושים נלווים לפי המוגדר בסעיף 4.1.1 ס"ק 2 בתוכנית זו. שטח הבנייה המירבי המותר למימוש כלל השימושים הנלווים האמורים יהיה 120 מ"ר למגרש, כחלק ממניין השטחים המותרים למגורים במגרש. במגרשים בהם סומנה חזית מסחרית, יותרו השימושים הנלווים למגורים בנוסף לשימושים המותרים ולזכויות הבניה המוקצות לחזית המסחרית, לפי המוגדר בסעיף 4.1.1 ס"ק 3 בתכנית זו.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח בניה לשימושים משניים, כפי שמופיעים בסעיף 4.4.4 בתכנית זו, לא יעלה על 500 מ"ר ובתנאי שישמרו על תפקודו, רציפותו ואיכותו של השצ"פ בתא שטח 205.
- (2) סך כל שטחי תחנת השאיבה, חלקם מאושרים בתכנית מס' 10612/ג, ניתן להעביר שטחים מהעל קרקע לתת קרקע.
- (3) עומק המבנה מתחת לקרקע עד 7 מ'.
- (4) תכסית 75% למרתפים.
- (5) חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד.
- (6) תותר המרה של שטחי מסחר לשטח מגורים.
- (7) חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

**6. הוראות נוספות**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>לתכנית מצורף נספח הבינוי שהינו נספח מנחה.</p>  | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>6. פסולת</p> <p>6.1. פינוי פסולת-</p> <p>6.1.1 . כתנאי להיתר פיתוח יבוצע מיפוי ותיעוד של אתרי הפסולת בשטח התכנית ותוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה תכנית פינוי מוסדרת.</p> <p>6.1.2 . פסולת מעורבת תפונה על פי ההנחיות של מחלקת התברואה ברשות המקומית ובתיאום מול היחידה הסביבתית.</p> <p>6.1.3 . יוסדרו אמצעי הפרדת פסולת כחוק, לרבות יישום החוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א 2011- ו"חוק לטיפול סביבתי בציוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב 2012 ועדכוניו מעת לעת.</p> <p>6.1.4 . פינוי פסולת פסדים, ככל שקיימים, תוסדר על ידי הרשות המקומית באמצעות התקשרות עם גורם מורשה. אין להתיר השלכת פסדים או פגרים בשטח הפתוח מחוץ למתחם המגורים.</p> <p>6.2. כללי-</p> <p>6.2.1 . לא תאושר הקמת תחנת מעבר לפסולת.</p> <p>6.2.2 . פתרון פינוי פסולות, על פי נספח אשפה תקני, יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>6.2.3 . פסולת בניה במסגרת הקמת המתחם תפונה כפסולת יבשה בלבד.</p> <p>6.2.4 . במתחמי בניה גדולים יש להגיש מאזן פסולת בניה צפוי לועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה ותעודות שקילה חתומות באתר ההטמנה כתנאי לקבלת תעודת גמר.</p> <p>6.2.5 . נושא פינוי הפסולת על ידי קבלני הפיתוח יוסדר במסגרת תנאי רישיון העסק.</p> <p>7. חומרים מסוכנים</p> <p>7.1 . לא יותר אחסון חומ"ס בשטח התכנית, למעט מיכלי דלק לשם הסקה ביתית בלבד.</p> <p>7.2 . לא תותר כל פעולת תדלוק כלי רכב או צמ"ה בחצרות מתחם המגורים.</p> <p>8. קרינה אלקטרומגנטית</p> <p>8.1 . רשת תשתית חשמל תהיה תת קרקעית. הוראה זו תהיה כפופה להנחיות רשות החשמל.</p> <p>8.2 . הקמת חדר שנאים\ תחמ"ש\ קו 161 תחייב ביצוע סקר לבחינת שטף קרינה אלקטרומגנטית. ממצאי הסקר יוטמעו בתכנון הבינוי.</p> | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>1. כללי</p> <p>1.1 . אין להתיר הקמת בתי מלאכה במתחם למגורים. הקמת בתי עסק כגון ממכר מזון, שירותי דרך, חומרי בניין וכד', תהיה בכפוף להנחיות איגוד ערים לאיכות סביבה והגורמים המוסמכים לנושא.</p> <p>1.2 . הסרת צמחיה במסגרת עבודות הכשרה שטח התכנית תיעשה באמצעים מכניים בלבד. יש לשמור על צמחייה במקומות שבהם יש צורך לשמור על איכות הסביבה או כחלק מנוף.</p> <p>1.3 . יבוצע איסוף גיאופיזיים ומיניים מוגנים טרם פעולת החישוף ובכלל, פעולה זו תעשה לאחר סקר אקולוגי מפורט שיבוצע בתיאום מול רשות הטבע והגנים. הסקר האקולוגי יהווה תנאי להיתר פיתוח השטח.</p> <p>1.4 . דרכים שיוכשרו בשולי גבול שטח התכנית, יהיו דרך להולכי רגל וואו שבילי אופניים. במידה הצורך יאפשרו גישה לרכבי חירום ושירות בלבד.</p>  | <p><b>6.3</b></p> |



## 6.3

## איכות הסביבה

1.5 . צמחי נוי שיישתלו בשצ"פים סמוכים לגבול התכנית, יוגדרו באמצעות אדריכל נוף או אקולוג למניעת זליגה של מין מתפרץ ומשתלט.

1.6 . יש לאסור פגיעה בשטח הפתוח שמעבר לגבול התכנית וקווי הדיקור במהלך ביצוע עבודות ההכשרה והבניה.

1.7 . יש לבחון באמצעות אדריכל נוף או אקולוג השבת גיאופיטים שהועתקו טרם עבודות הכשרת השטח לשתילה מחדשת בשצ"פים.

1.8 . על הרשות המקומית להבטיח מניעתם של אתרי מפגעים כגון השלכת פסולת גזם, בניין או פסדים לאורך הדרכים הסמוכות לשצ"פ הטבעי.

1.9 . תינתן עדיפות לבניית מבני ציבור על פי תקן 5281, או התקן העדכני בעת הוצאת ההיתר.

2. זיהום קרקע ומים

2.1 . לא תותר הצבת מיכלי תדלוק במתחם המגורים, לרבות חצרות הבתים. למעט מיכלי דלק להסקה ביתית. מיכלים יוצבו במאצרות ותחת קירוי מתאים.

2.2 . לא תאושר הקלה לטובת הקמת תחנת תדלוק מסחרית או פרטית בשטח התכנית.

2.3 . לא תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת בשטח התכנית .

2.4 . פתרון שפכים יהיה הולם לקליטת כל השפכים לסוגיהם. מערכת ההולכה, הטיפול והסילוק של השפכים תתוכנן ותבוצע כך שימנעו זיהומי קרקע ומי התהום בהתאם לדרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה.

2.5 . הנחיות להגברת חלחול וחיזור טבעי יהיו בכפוף למסמך "עקרונות ניהול ושימור נגר" העדכני בעת הוצאת ההיתר.

3. זיהום אויר

3.1 . בעת עבודות הכשרת השטח ועבודות הבניה, יש לוודא הרטבת דרכים יומית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לא תורשה הרטבת דרכים באמצעות תמלחת או כימיקלים.

3.2 . יש לשטוף גלגלי משאיות טרם יציאתן מאתר העבודה לנסיעה בדרכי הישוב.

3.3 . תינתן עדיפות לגריסת מצע מחומר מקומי. הגריסה תבוצע תוך הקפדה על שימוש במערכת דיכוי אבק רטובה. אתר הגריסה יתואם תחילה מול היחידה הסביבתית ומתן רשיון עסק שתנאיו יוגדרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

3.4 . אין להתיר חניית משאיות וכלי רכב כבדים מעל 10 טון בשעות הלילה באזור המגורים.

3.5 . לא יינתנו היתרי בניה במגרשים המצויים בתחום השפעה בטווח 500 מטר ממפעל הבטון והבלוקים, עד אשר יועתק ממקומו או יבוצע סקר איכות אויר שיציג עמידה בערכי הסף.



4. מפגעי רעש

4.1 . במסגרת ביצוע עבודות ההכשרה והפיתוח של המתחם, חובה לעמוד בסעיפי החוק למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992- ודיני הסביבה כפי שיקבעו מעת לעת. ;

4.2 . אין לאשר הגדלת אחוזי בניה או הגדלת צפיפות בינוי במגרשים: 1058; 1059; 1209; 610; 611; 609; 608; 607; 604; 605; 603; 602; 601; 612; 613; 614; 615; 615; 614; 613; 612; 601; 602; 603; 605; 604; 607; 608; 609; 611; 610; ללא חוות דעת אקוסטית עדכנית.

4.3 . אין לאשר שינוי יעוד קרקע למגורים במגרשים 202; 216; 205; 215; ללא חוות דעת אקוסטית עדכנית.

4.4 . לא יינתנו היתרי בניה במגרשים המצויים בתחום השפעה בטווח 500 מטר ממפעל הבטון והבלוקים, עד אשר יועתק ממקומו או יבוצע סקר רעש תקני שיציג עמידה בערכי הסף.

|   |  |            |
|---|--|------------|
|   | <b>איכות הסביבה</b>  | <b>6.3</b> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 70</p>  | <p>5. זיהום אור</p> <p>5.1 . ככל שלא נדרשת תאורה משיקולי בטיחות או ביטחון, אין להאיר את השטח הפתוח שמעבר לגבול התכנית המזרחי.</p> <p>5.2 תאורת רחוב תוגדר על פי תקן 2014 : EN-12464-2 אשר מגבילה את זווית הארה ל- 85 מעלות כאשר גופי התאורה יהיו מסוג full-cutoff, או לפי התקן העדכני בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>5.3 . אין להתיר הפניית תאורת זרקורים לעבר השטח הפתוח המצוי ממזרח לגבול התכנית במגרשים: 615; 901; 902; 904; 905; 903; 941; 939; 938; 940; 942; 943; 1007.</p> |            |
|   | <b>חלוקה ו/ או רישום</b>   | <b>6.4</b> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 70</p> | <p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצורכי רישום, מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית.</p>  |            |
|   | <b>חשמל</b>  | <b>6.5</b> |
|   |  |            |

| 6.5 | חשמל  |
|-----|---|
|     | <p>החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>  |
| 6.6 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה  |
|     | <p>ניקוז</p> <p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית מפורטת לניקוז השטח, שבתחום התכנית, ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה (כולל מתקני ויסות והחדרה, הסדרת מעביר כביש 77, הסדרת מוצא ניקוז עד נחל יפתחאל) ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>2. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשים ע"י השהייה והחדרה של מי הנגר לתת הקרקע באמצעות שטחים חדירים מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים חדירים בהיקף המבנים.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. בכל מגרשי המגורים, שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 15% לפחות.</p> <p>ד. השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ויאפשרו חלחול מים לתת הקרקע.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>3. בשטחים ציבוריים פתוחים שיעור השטחים החדירים יהיה - 20% לפחות. השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ויתפקדו כשטחים להשהייה והחדרה של מי נגר בסופות גשם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. בהתאם, מוצע לתכנן את השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים, במפלסים נמוכים ממפלס הרחוב במידת האפשר.</p> <p>4. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו ככל הניתן שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על ידי השהייה.</p> <p>5. תכנון תא שטח 205 יעשה בשילוב פעולות ויסות והחדרת נגר לצמצום תרומת הנגר משטח התכנית.</p> <p>ביוב ומים</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים במועצה, ובאישור מהנדס המועצה</p> |

## 6.6

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- ומשרד הבריאות.
2. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.
  3. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.
  4. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור מהנדס המועצה ותאגיד המים והביוב.
  5. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר לתאגיד המים זכות מעבר לקווי הביוב.
  6. תתאפשר הנחת קווי ביוב בתחומי מגרשים, מחוץ לקוי בנין.
  7. אסורה בניה על קווי ביוב ציבוריים.
  8. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח זה.
  9. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל.) ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
  10. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד- 2014, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.
  11. הספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.
  12. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.
  13. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד המים והביוב האזורי.

## 6.7

## שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית :
- לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור :

  - א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
  - ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
  - ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
  - ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .
  3. עצים מסומנים להעתקה :

    - א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
    4. עצים המסומנים לכריתה :

| שמידה על עצים בוגרים  | 6.7 |
|---|-----|
| <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/העירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. בשטחים המתוחמים בקווקו ירוק, בתשריט עצים בוגרים, תבחן מחדש כריתה/ העתקה במסגרת תכניות בינוי ופיתוח של שטחי ציבור פתוחים ושטחים המיועדים למבני ומוסדות ציבור, וייעשה מאמץ לשמר מספר רב ככל הניתן של עצים בוגרים.</p> <p>6. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.7 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>8. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>9. רחבות* עירוניות פתוחות :</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית- חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>10. מגרשי חנייה :</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ - 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>11. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור להעתקה/ לכריתה, יוגש נספח עצים בוגרים מעודכן, בעת הגשת בקשה להיתר בניה, לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום עם פקיד היערות. שינוי זה אינו מהווה סטייה ניכרת מתכנית, ובלבד שכמות העצים שסיווגם השתנה מעץ לשימור אינו עולה על 10%.</p> |     |
| <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>   | 6.8 |
| <p>תנאי לקבלת היתר למבנה ציבורי, יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>  |     |
| <p><b>סקר סייסמי</b></p>  | 6.9 |
| <p>א. תאוצות קרקע והגברה חריגה :</p> <p>א 1. תנאי למתן היתרי הבניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים באזור</p>  |     |





|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>סקר סייסמי</b></p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>הדרומי של התכנית, לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה ביצועו של סקר גיאולוגי מקדים לצורך אבחון/שליטת קיומו של פוטנציאל הגברה חריגה בהתאם לתנאים הגיאולוגיים הספציפיים לתחום ההיתר. (על פי המפה הגיאולוגית הנחיה זו רלוונטית למגרשים 303, 311 ו 312. במידה ותמצא תשתית קירטונית רכה בתחום מגרשים נוספים בהם מתוכננים מבני ציבור כאמור, הנחיה זו תחול גם עליהם). במידה ומתקיים פוטנציאל להגברה חריגה בתחום ההיתר, מתן ההיתר יהיה מותנה בביצוע סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בת"י 413 על עדכוניו.</p> <p>א. 2. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סייסמי על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p> <p>ב. גלישת מדרונות:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה עבור תכנית הפיתוח עבור המגרשים שמדרום לדרך מס' 6 בתכנית (ובמידה וימצאו עבור אזורים נוספים בהם מופיעה תשתית קירטונית רכה מצפון לדרך מס' 6) יהיה שליטת הסיכון ו/או הטמעה של אמצעי ייצוב מדרון בתכנית הפיתוח, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, העומס הסייסמי הצפוי והבינוי המתוכנן. במידה ונדרשים נתוני קרקע עבור התכנון יש לבצע סקר שתפוקותיו יכללו את הנתונים הגיאוטכניים המתאימים. הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס.</p> |                    |
| <p><b>פיקוד העורף</b></p>   | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>  |                    |
| <p><b>פיתוח תשתית סימון בתשריט : טיילת</b></p>  | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>א. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כל מערכות התשתיות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. תתוכנן תכנית פיתוח ותשתיות כלליות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום התכנית.</p> <p>ג. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ויתחברו למערכת השפכים המרכזית של היישוב כפר כנא.</p> <p>ד. נדרש לבצע הכשרה של הקרקע הייעודית לטובת הפיכתה לטיילת בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. כחלק מפיתוח הנוף, תיידרש עבודת ריצוף לאורך הטיילת שתאפשר גישה לתשתיות הקבורות.</p>  |                    |
| <p><b>שרותי כבאות</b></p>   | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>   |                    |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח לכל מתחם פיתוח עירוני (מתחם עירוני עפ"י המוגדר בנספח הבינוי של תכנית זו, ומסומן בקו מקווקו ובאות לועזית גדולה) שתאושרנה ע"י הועדה מקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת נספח בינוי לכל</p>  |                    |

## 6.13

## תנאים למתן היתרי בניה

- תא השטח שיציג חלוקת שטח של מגרשים המיועדים לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור כך שחלק משטח המגרש ישמש בפועל כשטח ציבורי פתוח ויאפשר גם פעילות ספורט.
3. תנאי למתן היתר בניה במגרשים המיועדים לבניה של מבני ומוסדות ציבור יהיה הגשה של תכנית בינוי למגרש המציג ניצול מקסימלי של כלל זכויות הבנייה ויכלול פתרונות תנועה וחנייה. לא יינתן היתר בניה באופן הפוגע בניצול המקסימלי של כלל זכויות הבנייה.
3. ביצוע התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.
4. מתן היתרי בניה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון הביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
5. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע תחנת השאיבה המזרחית המוצעת.
6. תנאי למתן היתרי בניה, לאחר אכלוסן של 610 יח"ד, יהיה ביצוע בריכת המים המיועדת לספק מים לשתי השכונות זו המוצעת בתכנית זו ובתכנית 257-0617423 (או כל תכנית אחרת שתחליף אותה).
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז לתכנון מפורט לביצוע שיתייחס לבריכות הוויסות, לבורות ההחדרה, ולהסדרת פתרון קצה לניקוז עד לנחל יפתחאל.
8. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
9. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו החלפת מעביר המים בכביש 77.
10. לא יוצא היתר בניה אלא אם תחום השיפוט של כפר כנא יחול על המגרש המבוקש בו היתר.
11. תנאי למתן היתר בניה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תואי מערכת הולכת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 5/ב/37 יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעל רישיון הולכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי.

תנאים למתן היתר בניה במגרשי מגורים

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין - חומרי גמר, עיצוב רחוב וכו' עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
3. תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים יהיה הגשה של נספח בינוי למגרש המציג ניצול מקסימלי של כלל זכויות הבנייה (יחידות דיור ואחוזי בניה) ויכלול פתרונות תנועה וחנייה. לא יינתן היתר בניה באופן הפוגע בניצול המקסימלי של כלל זכויות הבנייה.

## 6.14

## תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות

| 6.14 | תשתיות   |
|------|--|
|      | <p>המקומית .</p> <p>ה. מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין מגרשים (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.</p> <p>ו. שלביות התכנית: בסמכות הוועדה המקומית לשנות את ההתניות התחבורתיות והתניות שדרוג התשתיות, בין שלבי הפיתוח של התכנית, בהתאם לשינויים עתידיים בפיתוח המערכות האזוריות של התשתית והדרכים ובהסתמך על בדיקות היתכנות עדכניות. ניתן יהיה לאשר היתרי בניה גם ללא ביצוע כל שדרוגי תשתיות המים והביוב הנדרשות, במידה ואישר משרד הבריאות כי המערכת האזורית יכולה לשאת את תוספת הספיקה הצפויה מהבינוי המבוקש בהיתר.</p> |

| 6.15 | הפקעות לצרכי ציבור   |
|------|--|
|      | <p>מקרקעין, המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התו"ב, אשר אינם כלולים במתחם איחוד וחלוקה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית. לעניין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י- ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה  |
|----------|---|---|
| 1        | שלב א' - כולל כ- 610 יח"ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום שלב א' לשכונה יהיה מילוי ההתניות הבאות:  | <p>(1) התניות תחבורתיות:</p> <p>i. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכניות למעגל התנועה הדרומי במחלף בית רימון או רמזורו ולהרחבת מעגל התנועה ב"צומת סונול" או רמזורו.</p> <p>ii. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע מעגלי התנועה.</p> <p>(2) התניות שידרוג תשתיות:</p> <p>i. תנאי למתן היתרי בניה יהיה שדרוג תחנת השאיבה המזרחית.</p> <p>ii. תנאי למתן היתרי בניה למגורים, לאחר אכלוס 200 יח"ד, יהיה שדרוג קו מאסף ראשי גרביטציוני ל-450 מ"מ.</p> <p>iii. תנאי למתן היתרי בניה יהיה החלפת מעביר המים בכביש 77.</p> |
| 2        | שלב ב' - כולל כ- 412 יח"ד. פיתוח שלב ב' יחל לאחר מתן היתר בניה ל- 70% אחוזים מיחידות הדיור בשלב א'. תנאי למתן היתר בניה בתחום שלב ב' לשכונה יהיה מילוי ההתניות הבאות: | <p>(1) התניות תחבורתיות:</p> <p>i. הרחבת כביש 754 מדרום למחלף בית רימון לדו מסלולי, שני נתיבים לכל כיוון.</p> <p>ii. הפעלת קווי אוטובוס פנימיים בתדירות של כל 15 דקות.</p> <p>(2) התניות שדרוג תשתיות:</p>  |



| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה  |
|----------|---|---|
|          |   | i. ביצוע בריכת המים מדרום מזרח לתכנית, בשטח תכנית 257-0617423 או כל תכנית שתחליף אותה, לאחר אכלוס 610 יח"ד.<br>ii. תנאי למתן היתרי בניה למגורים, לאחר אכלוס 700 יח"ד, הינו שדרוג הגדלת נפח קיבולת של מט"ש שדה אילן ל-24,000 מק"י. |
| 3        | שלב ג' - כולל כ- 742 יח"ד. פיתוח שלב ג' יחל לאחר מתן היתרי בנייה ל- 70% אחוזים מיח"ד שבשלב ב'. תנאי למתן היתר בניה בתחום שלב ג' לשכונה יהיה מילוי ההתניות הבאות:        | (1) התניות תחבורתיות:<br>i. השלמת החיבור הדרומי של הפרויקט לכביש 754.<br>ii. הפעלת קווים פנימיים בתדירות משולבת של כל 10 דקות.  |
| 4        | שלב ד' - כולל כ- 471 יח"ד. פיתוח שלב ד' יחל לאחר מתן היתרי בנייה ל- 70% אחוזים מיחידות הדיור בשלב ג'. תנאי למתן היתר בניה בתחום שלב ד' לשכונה יהיה מילוי ההתניות הבאות: | (1) התניות תחבורתיות:<br>i. הפעלת קווים פנימיים בתדירות משולבת של כל 5 דקות (שני קווים בתדירות של 10 דקות).   |
| 5        | שינוי ההתניות התחבורתיות והתשתיות בכל שלב יהיה על פי האמור בסעיף 6.14 ס"ק ו'.   |   |

## 7.2 מימוש התכנית

מلاحظات توضيحية للتخطيط

موقع التخطيط موجود جنوب شارع 77 وشرق شارع 754 وفي نطاق قرية كفر كنا، واغلبيته في منطقة احراش.

التخطيط يقترح بناء حي سكني جديد يحتوي على 2235 وحدة سكنية. بالاضافة الى ان التخطيط يقترح نطاق معين لكمية الوحدات السكنية، وهو يتراوح بين 5-20 وحدة سكنية في كل قطعة. معدل الكثافة في التخطيط هو 10 وحدات سكنية للدونم الواحد. التخطيط يشمل انشاء نظام طرق جديد، مساحة عامة مفتوحة، ومباني عامة.

المساحات العامة المخططة، سوف تخدم سكان الحي الجديد وسكان الاحياء المجاورة. المساحة المخصصة بالتخطيط لحرش ذات تعليمات خاصة سيستمر استخدامها كحرش الا اذا احتاج الامر لأن تعرف كمساحة للاستخدامات العامة.

التخطيط يشمل بند لمرحل التنفيذ. الانتقال بين مرحلة اخرى مشروط بتنفيذ بنية تحتية تدعم كمية الوحدات السكنية المنفذة بالفعل. تعددية المراحل، تسمح باستمرار اية الحرش الموجود بالقرب من التخطيط، حتى يتم تنفيذ المرحلة ذات الصلة.

