

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0795435

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, מתחם 3 - כפר כנא



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הועדה המקומית יוזמת תכנית זאת שמטרתה ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על מנת לאפשר מימוש בפועל של הזכויות ופיתוח התכנית המאושרת 257-0250225. התכנית מציע הרחבת שטח הדרכים על מנת ליישם את החלוקה המוצעת ולתת מענה גישה לכל המגרשים שמוצעים בחלוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, מתחם 3 - כפר כנא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0795435

1.2 שטח התכנית 104.982 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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

232898 קואורדינאטה X

739979 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח כפר כנא

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17384	מוסדר	חלק	50-51	52
17398	מוסדר	חלק	3, 5-6, 9, 11	4, 7-8, 12, 51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/01/2019	6996	8095	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0250225 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0250225



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פחירי חביבאללה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פחירי חביבאללה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	02: 06 30/03/2020	פאדי סלימאן	30/03/2020	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח שמאות	02: 05 30/03/2020	פאדי סלימאן	20/03/2020	6		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חתכים	01: 28 04/03/2020	פחירי חביבאללה	04/03/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תנוחה כללית	01: 29 04/03/2020	פחירי חביבאללה	04/03/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חלוקה	02: 03 30/03/2020	מתעב אסמאעיל	30/03/2020	1	1: 1000	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	חתכים	01: 30 04/03/2020	גסאן מזאווי	20/02/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תנוחה	01: 31 04/03/2020	גסאן מזאווי	20/02/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		02: 06 31/10/2019	פחירי חביבאללה	30/10/2019	1	1: 1000	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה - מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6468243	aliza@mavo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 10.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6551346	aliza@mavo.co.il

(1) כתובת: רח' ציפרון 5.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות פרטים

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פח'רי חביבאללה		פח'רי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@yahoo.com
	מודד	מתעב אסמאעיל	1202	משרד מדידות - מתעב אסמאעיל	נצרת	(1)		050-8491002		meteeb1202@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי			נצרת	(2)		050-5589133		
	שמאי	פאדי סלימאן	1837	שמאי / ת מקרקעין	מג'אר	(3)		052-8646000	04-6785074	

(1) כתובת: בניין אלופא.

(2) כתובת: ת.ד 8064.

(3) כתובת: ת.ד 5029.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

הרחבת דרך

קביעת גודל מגרש מינימאלי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	131 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
שטח ציבורי פתוח	308 - 301
דרך מאושרת	509 - 501
דרך מוצעת	606 - 601
שביל	700
מגורים ומסחר	400

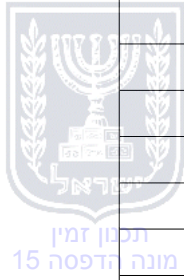
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	509 - 504, 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	605, 604
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	131 - 109, 106 - 104
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	308, 307, 305, 304
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	501
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	606
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	127 - 124, 121, 110 - 108
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	303
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	509, 508, 504
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	605
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	131, 121, 106, 104
מבנה להריסה	דרך מאושרת	509, 507, 502, 501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	602
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מגורים ב'	117, 105 - 101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	302, 301

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		
25.66	26,939		דרך מאושרת
6.78	7,117		מבני ציבור
57.66	60,527		מגורים ב'
2.90	3,044		מגורים ומסחר
0.27	283		שביל
6.74	7,072		שצ"פ
<b>100</b>	<b>104,982</b>		<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

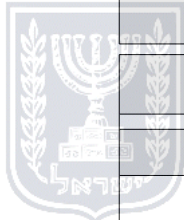
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.24	26,469.95	דרך מאושרת
4.07	4,262.79	דרך מוצעת
6.77	7,098.72	מבנים ומוסדות ציבור
56.08	58,803.4	מגורים ב'
2.89	3,025.7	מגורים ומסחר
0.24	249.89	שביל
4.72	4,948.61	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>104,859.05</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה תותר בניית בתי מגורים בני ארבע קומות או שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת בקומת העמודים ניתן לכלול מחסן ביתי וחנייה לרכב.</p> <p>בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים בנוסף לשימוש העיקרי למגורים: מסחר קמעונאי שכונתי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וכן תעסוקה מקומית. שטח הבנייה המירבי לשלושת השימושים הללו יהיה 30 מ"ר לכל אחד מהם והם יכללו במסגרת מבנה המגורים. (עם זאת, ניתן יהיה להקים משרדים גם בקומה א').</p> <p>השימושים הנלווים למגורים יותרו בתנאי שלא יגרמו למטרד סביבתי ושיסופקו עבורם מקומות חנייה בתחום המגרש לפי תקנות החנייה התקפות, וזאת בנוסף לחניות הנדרשות לכל יחיד. כמו כן, תנאי למימוש השימוש המסחרי הינו צמידות המגרש הנדון לדרך בעלת רוחב מינימאלי של 12 מ'.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	תעודות גמר (טופס 4) יונפקו רק לאחר השלמת עבודות הגמר לבניינים (כולל ציפוי וואו צביעת חזיתות והשלמת עבודות פיתוח
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לבניית מוסדות ציבוריים למיניהם למטרות חינוך, בריאות, ורווחת הציבור
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	היתר בניה יוצא רק לאחר אשור תכנית בינוי למתחם מוסדות ציבור ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להקמת גנים שכונתיים למיניהם ולמעבר תשתיות ומתקני תשתית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בנייה כל שהיא למעט מתקני משחק למיניהם ומתקני תשתית
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, מדרגות, גינון וחניה
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה תותר בניית בתי מגורים עד ארבע קומות מעל ק. קרקע מסחרית, כאשר קומה זו תשמש למסחר קמעונאי שכונתי מותנה במתן פתרון חנייה ובתנאי שהפעילות לא תגרום למטרד סביבתי. ניתן להקים מבנה שכולו מגורים ללא מסחר בניצול אחוזי הבנייה הרשומים למגורים בטבלה 5.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b> תעודות גמר (טופס 4) יונפקו רק לאחר השלמת עבודות הגמר לבניינים (כולל ציפוי ואו צביעת חזיתות והשלמת עבודות פיתוח).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
3	3	3	3	3	14			24	144	(1) 800	- 201 202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	5	16	6	352	36	144	(1) 350	- 101 131	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	4	18	6	18	24	144	(1) 400	400	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	5			6	36	(1) 400	400	מסחר	מגורים ומסחר	
4	3	3	3	1	4			20	(2) 100	130	- 301 308	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן לנייד אחוזי בנייה וקומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הוועדה המקומית.

ב. גובה המבנה מהרצפה התחתונה של המבנה כולל יציאה לגג.

ג. בתחום כל מגרש ומגרש ביעוד מגורים ב' ובמסגרת זכויות הבנייה המצויינות יותרו שימושי מסחר קמעונאי, תעסוקה מקומית וכך משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בהיקף של 30 מ"ר לכל אחת משלושת אפשרויות אלה".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לתחנת טרנספורמציה..

## 6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>הנפקת תעודות גמר תהיה בכפוף להשלמת עבודות גמר בחזיתות הבניין ועבודות פיתוח האתר כדלקמן:</p> <p>כל מגרש יוקף בגדר בנויה בחזית הפונה לשטחים ציבוריים לרבות דרכים ושבילים. הגדר תיבנה ואו תצופה באבן לקט מקומית.</p> <p>בפיתוח המגרש ינתן פתרון לחיבור לתשתיות, מים, ביוב, חשמל וטלפון ויינתן פתרון לסילוק אשפה.</p> <p>במגרש הנמצא במפלס גבוה ממפלס הדרך, יבנה קיר תמך בגבול המגרש, הקיר ייבנה או יצופה מאבן לקט.</p> <p>קירות התמך בגבולות המגרש האחורי והצדדיים ייבנו לפני תחילת הבניה של המבנה.</p>	
6.2 סביבה ונוף	6.2
<p>6.3.1 תנאי לפיתוח שטח מפעל הבטון יהיה ביצוע סקר היסטורי לאיתור זיהום קרקע, ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה, ואישור המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה וראויה לפיתוח.</p> <p>6.3.2 העתקת פקעות וצמחים נדירים משטחי פיתוח לשטחי שצ"פ ושיקום נופי יעשו בתיאום עם רט"ג.</p> <p>6.3.3 הנחיות כלליות לשצ"פים</p> <p>א- מגרשי השטחים הציבוריים יפותחו כמעברים ציבוריים וגנים שכונתיים וציבוריים הכוללים מגרשי משחקים, שבילים, מסלולי אופניים ויכללו ריהוט רחוב ותאורה, עפ"י עקרונות הנספח הנופי. כמו כן ישמשו השצ"פים להעברת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ב- בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות, רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).</p> <p>ג- לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום.</p> <p>ד- באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ- 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרגות. השבילים יכללו רחובות מרוצפים כמפורט. תבוצע תאורת כן לאורך השבילים ובאזור הישיבה, עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה.</p> <p>ה- תכנון נטיעות ותחשב בצמחיה הקיימת באזור, ויעשה על ידי אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגננים המקצועיים.</p> <p>6.3.4 פיתוח שצ"פים אקסטנסיבי.</p> <p>בשצ"פים אקסטנסיביים, שמהווים ראות ירוקות בלבד, יש לבצע נטיעה צפופה של עצי ארץ ישראל ועצי פרי ולדאוג להשקיה ואחזקה עפ"י הנחיות המפרט הבין משרדי.</p> <p>6.3.5 כבישים מדרכות וחניות:</p> <p>א- יש לנטוע לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעה כללית שתוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית. העצים יהיו בוגרים דרג 7 או 8.</p>	

6.2	סביבה ונוף
	<p>ב- תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימלית ואיכות גננית לאורך זמן.</p> <p>ג- בחנייה המקבילה למדרכה יש להכין מקום לנטיעת עץ כל 15 מ', במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים (כל 3 חניות אורכיות).</p> <p>ד- נתיבי החניה לאורך צירי הנסיעה- לא יהיו המשכיים באורך העולה על 30 מ' יש לבצע מפרצי גינון רבים ומדרכות התחומות בשני צידיהן ברצועות גינון .</p> <p>ה- בכל החניות והמדרכות, לאורך הרחובות, יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השצ"פים - לשמירה על רצף העיצוב (כולל מונה הדפסה 15 תכנון זמין מונה הדפסה 15).</p> <p>ו- בכל מקרה של פירוק והריסת דרכים קיימות יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.</p> <p>ז- במגרשים גבוהים מהכביש יבוצעו קיר ניקיון ו/או קיר תומך מדורג. לאורך תוואי הדרך כהפרש הגובה גדול מ- 2.00 מ', יבנה קיר בגובה 60 ס"מ ובמרחק 1.5 מ' יבנה קיר נוסף בגובה 3 מ' ובהתאם לדרוש קיר / קירות נוספים במרחק 1.5 מ' זה מזה במרווחים בין הקירות יבוצע גינון ציבורי.</p> <p>6.3.6 חדרי טרנספורמציה</p> <p>א- יותר להתקין חדרי טרנספורמציה בשצ"פים בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ואדריכל הנוף.</p> <p>ב- חדרי השנאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר השנאים.</p> <p>ג- המבנים ייחופו באבן בהתאם למבנה קירות הפיתוח.</p> <p>6.3.7 ריהוט רחוב</p> <p>א- ריהוט רחוב- ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים- יבוצעו לפי דגם אחיד בכל מתחם.</p> <p>הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף המתכנן ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב- תאורה יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה ברחובות ובשצ"פים, ע"י מתכנון התאורה בשיתוף ותאום עם אדריכל נוף, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג- שילוט- יקבע עיצוב אחיד ע"י אדריכל נוף ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. כמות, מיקום, וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד- יש למקם בורות תשתית במקומות המגוננים ולא בשבילי הולכי רגל במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ולבצע מכסה מיציקת ברזל.</p>
6.3	סביבה ונוף
	<p>6.2.1 קירות תומכים - מסלעות</p> <p>א- הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מסותתת, (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית). ארונות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד.</p>



ב- קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.

ג- גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 3.50 מטר.

באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.20 מ' נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מיני 80 ס"מ, יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם בממד של אורך הקיר, ככל האפשר.

ד- מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1.5,1:1. המסלעה תיבנה עפ"י פרט מאושר ולאחר אישור מהנדס הוועדה המקומית לדוגמת האבן והבניה. יש להשאיר כיסים לאדמת גן. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.50 מ'.

ה- בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.

#### 6.2.2 מעקות, גדרות ושערים

א- הקירות המפרידים בין מגורים ורחובות או שצפ"ים יהיו בגמר אבן לקט.

ב- כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת.

ג- כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים ציבוריים שונים (לאורך כבישים, שצפ"ים רוחביים ואחרים) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.

ד- על כל אלמנטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.

#### 6.2.3 שפך ועודפי קרקע

א- הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב.

ב- לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

ג- בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בישוב ובהיקפו.

ד- על כל מבקש היתר לחדש את הצמחייה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ה- במגרשים הפונים לכביש 111 יש לבנות קירות תומכים לפני התחלת ביצוע המבנים למניעת שפך.

#### 6.2.4 צמחייה

א- יש להשתמש בצמחייה חוסכת מים ובמידת האפשר צמחי א"י.

ב- הצמחייה המומלצת ברחובות: מיש, חרוב, כליל החורש אלונים (מינים שונים) אדר סורי. מונה הדפסה 15 תכנון זמין

ג- בתכנית יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה.

#### 6.2.5 תכנית פיתוח.

א- על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הוועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.

## 6.3

## סביבה ונוף

ב- תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.

ג- כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס הוועדה המקומית לפני הגשתן לאישור לוועדה המקומית.

ד- תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחובות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר ובהי הנ"ל.

ה- תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טליוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.

ו- תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס הוועדה המקומית) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה.

ז- יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של כל המגרשים השכנים, לדרכים, לצמתים ולשצ"פ הסמוכים למגרש, כדי לייצור חזית אחידה לרחוב.

6.2.6 מתקנים לאיסוף אשפה

א- מתקנים ביתיים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה.

ב- יש להסתיר את מתקני האשפה תוך שילוב המסתורים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדס הוועדה המקומית.

ג- המתקנים ימוקמו בחניה בתוך המגרשים ובהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

## 6.4

## עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27859/0 "כפר כנא דרום" י"פ: 4888 עמ' 3795 מיום: 01/06/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זאת אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלה 5 ..</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' מ' 2.0 מ' 5.0 מ' 20.0 מטר מציר</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>6.5.1 ביוב</p> <p>א. תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד', יהיו כדלקמן :- השלמת שדרוג מערכת ההולכה האזורית מט"ש "כפר כנא מערב" ועד למט"ש "שדה אילן" בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמנהלה לפיתוח תשתיות ביוב. ב. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :- השלמת עבודות שדרוג מערכת ההולכה מהשכונה המתוכננת ועד לת"ש אזורית "כפר כנא מערב" בהתאם למפורט בנספח ביוב מאושר לתכנית מפורטת זו (מס' 0250225-257). אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>6.5.2 מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p>	

<p><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>6.5.3 ניקוז תנאים לקבלת היתר בנייה מכוח תכנית זו: א. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. הסדרה והשלמת מוצא הניקוז עד המורד, הינו חלק בלתי נפרד מפיתוח המתחם.</p>	
<p><b>6.9 תקשורת</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.10 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. ב. 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. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים תותקן מערכת לקליטת עודפי מי נגר. ד. הרשות המקומית תשתמש בשטחים הציבוריים הפתוחים לקליטה והשהייה של עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מזוהמים, והן משטחים במעלה התכנית שלא ניתן להחדיר בהם מים, והן משטחים בנויים סמוכים, כך שניתן יהיה לנייד מי נגר ממתחם למתחם ולהחדירם למי תהום.</p>	
<p><b>6.11 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו לרבות תוספות הבנייה לפי ת"י 413.</p>	
<p><b>6.12 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח שבהם סומנו עצים להעתקה, הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שיווין זכויות משנת 1998.</p>	
<p><b>6.14 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר כפר כנא. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד</p>	

<p><b>6.14 פסולת בניין</b></p>	<p>6.14</p>
<p>לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>6.15 פיקוד העורף</b></p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.16 פיתוח תשתית</b></p>	<p>6.16</p>
<p>1. 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. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 4. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.17 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p>6.17</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.18 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.18</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.19 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.19</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו עריכת ועדכון תוכניות המים והביוב לשכונה בהתאם לתיאום בכתב עם משרד הבריאות והגורמים המוסמכים ואשר יימסר לוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.20 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p>6.20</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בוועדה המקומית, בהתאם להנחיות המעודכנות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	
<p><b>6.21 מבנים קיימים</b></p>	<p>6.21</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים :- 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. 4. תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קוי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	

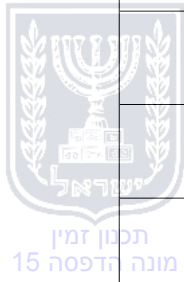
<b>6.22 היטל השבחה</b>	<b>6.22</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
<b>6.23 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.23</b>
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין.	
<b>6.24 הריסות ופינויים</b>	<b>6.24</b>
תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אשור תצ"ר בהתאם לתכנית זאת ע"י הוועדה המקומית	
2	אשור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מו"מ כפר כנא והוועדה המקומית.	
3	היתר בניה לפיתוח עד 50% מהיחידות במתחם	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים עפ"י תוכניות שאושרו
4	טופס 4 ואכלוס 50% מהיחידות	פריצה מלאה למערכת הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים, ביוב, חשמל, וניקוז.
5	היתר בניה ליתרת 50% מהיחידות במתחם	ביצועה בפועל של הדרך המאספת המוצעת



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו, מידי מיום אישורה.

