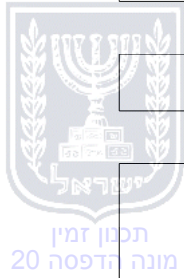


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0835108

איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהמשך לתכנית ג/20388, מתחם 2 - כפר כנא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/08/2021

להפקיד את התכנית

06/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הוגשה בהמשך לתכנית מפורטת מספר ג/20388 "הסדרת ייעודי קרקע" - כפר כנא וזאת ע"מ לאשר איחוד וחלוקה למגרשים בצירוף טבלאות איזון והקצאה.
על מנת להקטין את אחוז ההפרשות בתכנית מ- 43.14% ל- 39.18% הוקטן תא שטח "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" והוגדל שטח "מסחר ומשרדים" ושטח "מסחר ותעשייה קלה ומלאכה" ב- 915 מ"ר.
כמו כן התכנית מציעה תוספת שימוש למשרדים באזור מסחר ותעשייה קלה ומלאכה והרחבת דרכים לצורך הסדרת הגישה למגרשים המוצעים בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהמשך לתכנית ג/20388,
מתחם 2 - כפר כנא

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0835108

1.2 שטח התכנית 23.095 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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
קואורדינאטה X	232200
קואורדינאטה Y	740200

1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא באזור הכניסה הצפונית ליישוב כפר כנא, ממרוזח לדרך מס' 67 באזור התעשייה ועל גבול גוש 17385.

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
17386	מוסדר	חלק	2-3, 6-7	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
ג/ 20388	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20388 ממשיכות לחול.	7252	5318		20/04/2016

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי התכנית המאושרת ג/20388 בשינויים המחוייבים.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אימיל דחדל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אימיל דחדל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	02/11/2022	רושאן חכים	11: 23 09/01/2023	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	02/11/2022	רושאן חכים	11: 24 09/01/2023	נספח לטבלאות הקצאה ואיזון	לא
דרכים	מנחה	1: 500	1	09/01/2023	ג'סאן מזאוי	16: 49 09/01/2023	נספח תנועה	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	09/01/2023	נסים חבשי	11: 22 09/01/2023	נספח חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/01/2023	אימיל דחדל	11: 22 09/01/2023	תכנית מצב מאושר	לא

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 (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה- מבוא העמקים	נוף הגליל			04-6468585	04-6551346	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הציפורן 5/14 מרכז בן גוריון ת.ד. 800 נצרת עלית מיקוד 1754208.

1.8.2 יזם

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	04-6551346	

(1) כתובת: רח' הציפורן 5/14 מרכז בן גוריון ת.ד. 800 נצרת עלית מ. 1754208.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עורך ראשי	אימיל דחדל	15388442	רימון מהנדסים ויועצים	כפר כנא	(1)		04-6568188	04-6568188	remon10@bezeqint.net
	מודד	נסים חבשי	109557	מרידיאן הנדסה שירותי הנדסה ומדידות	אכסאל	(2)			03-7256493	mrdrn_eng@netvition.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	רושאן חכים	1946	רושאן חכים	נצרת	(3)				roushan.h3@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631	ג'סאן מזאוי	נצרת	פאולוס השישי		04-6566475		mgassan@gmail.com

(1) כתובת: פוק אלעין.

(2) כתובת: ת.ד. 1507 אכסאל מיקוד 16920.

(3) כתובת: נצרת רח' 5100/2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

שינוי ייעוד מ- "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ל- "מסחר ומשרדים" + איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

- א. שינוי ייעוד קרקע.
- ב. חלוקה למגרשים באיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- ג. שינוי בהוראות בניה.
- ד. הרחבת דרכים לצורך הסדרת הגישה למגרשים.
- ה. שינוי גודל מגרש מינימלי.
- ו. שינוי בתוואי דרך.
- ז. תוספת שימוש למשרדים ביעוד מסחר ותעשייה קלה ומלאכה.
- ח. תוספת זכויות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	407A
דרך מאושרת	709A, 711A, 711G
דרך מוצעת	711B, 711C, 711D, 711E, 711F
מסחר ומשרדים	4B, 5B, 6B, 7B, 9B, 13B, 14B, 15B, 100B, 101B, 200B, 201B
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	3B, 8B, 10B, 12B, 16B, 18B
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	711A, 711G
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	711B, 711C, 711D, 711E
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ומשרדים	4B, 5B, 6B, 7B, 9B, 100B, 101B, 200B, 201B
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	8B, 10B, 12B, 16B
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	709A, 711A
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	10B, 16B
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1400
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	711A
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	8B, 12B, 16B
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	709A, 711A, 711G
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	711B, 711C, 711D, 711E, 711F
חורשה להעתקה	מסחר ומשרדים	4B, 5B, 6B, 7B, 9B, 13B, 14B, 15B, 100B, 101B, 200B, 201B
חורשה להעתקה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	3B, 8B, 10B, 12B, 16B, 18B
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	407A
חורשה להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1400
להריסה	דרך מוצעת	711F
להריסה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	3B, 10B, 18B
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	709A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	709A, 711A, 711G
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	711B, 711C, 711D, 711E, 711F
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומשרדים	4B, 5B, 6B, 7B, 9B, 13B, 14B, 15B, 100B, 101B, 200B, 201B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	3B, 8B, 10B, 12B, 16B, 18B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	407A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,771.7	24.99
מסחר ומשרדים	6,009.5	26.02
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	7,121.5	30.84
שטח ציבורי פתוח	12.4	0.05
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4,179	18.10
סה"כ	23,094.1	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,642.05	24.43
דרך מוצעת	1,147.19	4.97
מסחר ומשרדים	7,262.69	31.45
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	6,783.99	29.38
שטח ציבורי פתוח	12.4	0.05
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,245.53	9.72
סה"כ	23,093.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות, מתקני טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4	מסחר ומשרדים
4.4.1	שימושים
	יותר השימוש לכל מיני המסחר, שלא יהוו מקור לזיהום, ובקומות העליונות יותר גם השימוש למשרדים למיניהם.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח המסחר והמשרדים יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה - להבטחת מניעת מטרדים. גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים, באישור מהנדס הוועדה. לא תאושר צנרת גלויה בחזיתות. גמר טיח לא יעלה על 50% משטח החזיתות.
ב	זיקת הנאה רוחב זיקת ההנאה למעבר ברכב הוא 5 מ' והיא תישאר נקייה מכל בנייה או מכשול.
4.5	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4.5.1	שימושים
	יותר השימוש לכל מיני המסחר והמלאכה הזעירה, שלא יהוו מקור לזיהום, ובקומות העליונות יותר גם השימוש למשרדים למיניהם.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח



מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	4.5
המסחר והמלאכות יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה - להבטחת מניעת מטרדים. גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים, באישור מהנדס הוועדה. לא תאושר צנרת גלויה בחזיתות. גמר טיח לא יעלה על 50% משטח החזיתות.	
זיקת הנאה רוחב זיקת ההנאה למעבר ברכב הוא 5 מ' והיא תישאר נקייה מכל בנייה או מכשול.	ב
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
שימושים משולב שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, מבנה ציבור מיועד להקמת בנייני ציבור ע"י יוזמת המו"מ או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרש משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור.	4.6.1
הוראות	4.6.2
בינוי ו/או פיתוח אחוז השצ"פ בשטח המשולב לא יקטן מ- 40% מסה"כ השטח.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	55	197	(2) 57	28	112	(1) 500	100B	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
4	3	3	3	2	3	15	55	210	(2) 60	30	120	(1) 500	101B	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
4	3	3	3	2	3	15	55	194	(2) 50	26	118	(1) 500	13B, 14B, 15B	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
4	3	3	3	2	3	15	55	218	(2) 73	30	115	(1) 500	200B	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
4	3	3	3	2	3	15	55	226	(2) 74	31	121	(1) 500	201B	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
4	3	3	3	2	3	15	55	206	(2) 58	30	118	(1) 500	4B	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
4	3	3	3	2	3	15	55	226	(2) 73	30	123	(1) 500	5B	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
4	3	3	3	2	3	15	55	211	(2) 64	30	117	(1) 500	6B	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
4	3	3	3	2	3	15	55	230	(2) 80	30	120	(1) 500	7B	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
4	3	3	3	2	3	15	55	232	(2) 80	30	122	(1) 500	9B	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
3	3	3	3	2	3	15	55	242	(6) 78	(5) 36	(5) 128	(1) 500	10B	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	2	3	15	55	230	(6) 76	(5) 32	(5) 122	(1) 500	12B	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	2	3	15	55	221	(6) 71	(5) 30	(5) 120	(1) 500	16B	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	שרות									
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	18B	(1) 500	(5) 126	(5) 32	(6) 76	234	55	15	3	2	3	3 (3)	3 (3)	4 (3)
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	3B	(1) 500	(5) 125	(5) 33	(6) 80	238	55	15	3	2	3	3 (3)	3 (3)	4 (3)
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	8B	(1) 500	(5) 122	(5) 31	(6) 78	231	55	15	3	2	3	3 (3)	3 (3)	4 (3)
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	407A		(7) 5			(7) 5		4	1		3	3	3	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1400	1000	120	40		160	40	15	4		3	3	3	4

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

הוראות טבלה 5:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה ובאישור הוועדה המקומית.
- יותרו קווי בניה במרחק 1 מ' מכל צדדי המגרש (קדמי, אחורי, צידי) בקומות חניה תת - קרקעית ביעודים : מסחר ותעשייה קלה ומלאכה, מסחר ומשרדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או ע"פ טבלת האיוון וההקצאה ע"פ הקטן מביניהם..
- (2) בקומה אחת או בשתי קומות ועד לתכסית מקסימאלית של 60% בקומה..
- (3) או ע"פ תשריט, ע"פ הגדול מביניהם..
- (4) או ע"פ תשריט, ע"פ הגדול מביניהם..
- (5) ביעוד מסחר ותעשייה קלה ומלאכה יאושרו - משטח המגרש - עד 30% שטחים עיקריים למסחר ומשרדים, ו- 10% שטחים לשירות והשאר לתעשייה קלה ומלאכה..
- (6) 80% לחניה תת קרקעית בקומה אחת, או לשתי קומות חניה תת קרקעית (40+40)..

(7) בתנאי ששטח הבניה לא יעלה על 36 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו להלן) 23206/0 "כפר כנא (דרום)" י"פ : 4539 עמ' 4287 מיום : 03.07.1997, 32520/0 "צומת בית רימון" י"פ : 5231 עמ' 2631 מיום : 20.04.2004, 3189/0 "כפר כנא" י"פ : 1091 עמ' 1393 מיום : 18.05/1964, הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות 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.
6.2	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	איכות הסביבה
	א. באזור המיועד לתעשייה או למסחר ותעשייה קלה ומלאכה לא יותרו שימושי אחסון, טיפול או שימוש בחומרים המסוכנים למי התהום, שימושים ותעשיות הקשורים בדלקים, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה ומטווחי ירי פתוחים. ב. לא יאושרו בתחום היעודים תעשייה או מסחר ותעשייה קלה ומלאכה שימושים העלולים לגרום לזיהום מי תהום. ג. לא יינתן היתר בתחום יעוד תעשייה או מסחר ותעשייה קלה ומלאכה אלא לאחר מילוי תנאי המשרד להגנת הסביבה לטיפול בשפכים ובמניעת זיהום מי תהום, ואישורו על מילוי תנאים אלה.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט מצב מוצע, בהוראות התכנית ובנספח החלוקה. שטחי המגרשים יהיו ע"פ הרשום בנספח האיזון המצורף לתכנית זו. - תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינמלי המצויין בטבלת הזכויות / בתשריט / תכנית חלוקה ובאישור הוועדה המקומית.
6.5	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות

6.5

חשמל

מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

1. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.00 מ'

2. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.00 מ'

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי/ פתוח 5.00 מ'

4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :

בשטח פתוח / בנוי 20.00 מ'

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

6. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת --- 1.00 מ'

7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד --- 3.00 מ'

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

ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

ז. כל קווי החשמל החדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים, ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית וחברת החשמל.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה מקומית / תאגיד המים והביוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

- השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים וע"פ נספח הניקוז לתכנית ג/20388 המאושרת ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי להיתר בניה הינו ביצוע בפועל של מוצא

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הניקוז מנקי' 20 ועד מעביר המים בכביש 77 בהתאם לנספח הניקוז לתכנית ג/20388.

מי הנגר העילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה באישור משרד הבריאות ובהתאם לתכנית המים המאושרת מאת הגורמים המאשרים.

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן ביתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיבטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר, פתרון פינוי פסולת בניין בתכנית הוא לאתר " מטמנת טורעאן - קליטה ומחזור פסולת מוצקה ".

6.7

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות). התש"ל -1970 ובהתאם להנחיית מהנדס הוועדה המקומית.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים המסומנים בתשריט בסימון של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", ועליהם יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה:

א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "קבוצת עצים להעתקה", קבלת רשיון מאת פקיד היערות.

ב. במסגרת הפניה לפקיד היערות בשלב היתר הבניה לצורך קבלת רישיון העתקה יש להעביר תמונה של כל עץ, מפת מדידה עם פירוט מיני העצים וקוטר הגזעים לכל עץ, והבקשה להיתר הבניה.

6.9

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבנים לצרכי ציבור תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה על פי חוק, לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פי תקנות התכנון והבניה.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, ע"י בעל היתר הבניה, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ג. אישור אגף המים בעירייה/תאגיד המים והביוב, בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ד. תנאי להיתר לתשתיות - אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.

ה. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט

6.11	פיתוח תשתית
	מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת - קרקעיות. במקרים מסוימים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו לגבי קווי חשמל בלבד, בתיאום עם מהנדס הרשות ו.ח.י.
6.12	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
6.13	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 3. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים: א. השלמת עבודות ביוב הכרחיות לחיבור שפכי השכונה למערכת ביוב אזורית בהתאם למפורט בנספח הביוב של תכנית ג/20388 (לגבי אגן הביוב הרלוונטי). אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה. ב. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.
6.14	חומרי חפירה ומילוי
	1. עודפי חפירה בתחומי המגרשים יפוגו על ידי מגיש הבקשה לאתר הטמנה מאושר. 2. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. 3. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. 4. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הוכחת הטיפול בעודפי חפירה בהתאם להיתר.
6.15	
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לרשות המקומית על פי טבלת הקצאה ואיזון וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
6.17	הריסות ופינויים
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ואשר קשור למגרש מבקש ההיתר.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר על ידי הוועדה המקומית.	
2	אישור תכניות עבודה לתשתיות ע"י הגורמים המוסמכים, מו"מ כפר כנא, תאגיד המים והוועדה המקומית	
3	היתר בניה ל- 30% מהבינוי המאושר בתכנית	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות עבודה שאושרו
4	טופס 4	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים, חשמל, ביוב וניקוז כולל פתרון קצה. בניית קירות בגבולות המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות.
5	היתר בניה לאחר הקמת 30% מהבינוי המותר ועד 70% מהבינוי המאושר	פיתוח כמות שצ"פים ומבני ציבור הנדרשים בתיאום עם המועצה המקומית.
6	היתר בניה לאחר 70% מהבינוי המאושר	סלילה מלאה של הדרכים וביצוע של מבני הציבור הנדרשים בתיאום עם המועצה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית תוך 8 שנים מיום אישורה.