

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1082098

איחוד וחלוקה, השלמת תכנון למתחם 3 - כפר כנא

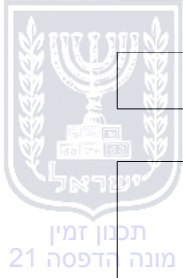
צפון

מחוז

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

התכנית יזומה ע"י המועצה והבעלים , לאחר אשור תכנית מס' 257-0795435 הבעלים בחלקות 4 , 6 , 7 , 8 קבלו את חלקים במספר מגרשים במושע מבלי להביא חלוקה סופית בין הבעלים מסיבה והיה עוד שטח מחלקות אלה נשאר מחוץ לגבולות התכנית הנ"ל , חלק זה היה מיועד למגורים א ע"פ תכנית ג/ 8588 . התכנית מסדירה גבולות יעודי קרקע בכדי לאפשר הסדרת מבנים וחלוקת המגרשים אשר יקבל כל מגרש זכויות בהתאם וביחס לכל התכניות שמאושרות בתחום תכנית זו . התכנית מציעה ניוד ותוספת זכויות לצורך האיזון בין בעלים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה, השלמת תכנון למתחם 3 - כפר כנא

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-1082098

מספר התכנית

29.095 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (44), א62 (א) (6), א62 (א) (7)

לפי סעיף בחוק

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	232811
קואורדינאטה Y	739955

1.5.2 תיאור מקום

צפון הישוב

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

ואדי זיד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17398	מוסדר	חלק	4, 8	3, 5-7, 9, 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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
257-0795435	110, 104 - 112, 118, 130, 201, 304, 307 - 308, 501, 503 - 505, 604 - 605

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
8588 /ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/ 8588 בתחומה של תכנית זו בלבד ..	4790	4998		01/08/1999
257-0795435	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 257-0795435 בתחומה של תכנית זו בלבד	9621	6080		20/05/2021



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				פח'רי חביבאללה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פח'רי חביבאללה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	02/02/2023	פאדי סלימאן	12: 15 02/02/2023		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		27	02/02/2023	פאדי סלימאן	12: 17 02/02/2023		לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	02/11/2022	נואטחה כמאל	01: 45 08/11/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	02/11/2022	גסאן מזאווי	02: 18 03/11/2022	תנוחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/09/2022	פח'רי חביבאללה	13: 12 13/09/2022		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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא			052-3266742		majd.anabtawi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	(1)		052-3266742		majd.anabtawi@gmail.com

(1) כתובת: 10.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@yahoo.com
	מודד	נואטחה כמאל	1202	כמאל נואטחה בע"מ	ריינה	אל-ואדי א- שרקי (1)		050-5252093		kama@nawat ha.com
	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי		גסאן מזאווי	נצרת	פאולוס השישי		050-5589133		mgassan@ gmail.com
	שמאי	פאדי סלימאן	1837	שמאי / ת מקרקעין	מג'אר	(2)		052-8646000	04-6785074	

(1) כתובת: ת.ד 439.

(2) כתובת: ת.ד 5029.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 דרכים והארכתן לצורך גישה למגרשים

קביעת גודל מגרש מינימאלי

קביעת קווי בנין

ניוד זכויות בניה

תוספת זכויות בניה

שינוי גבולות יעודי קרקע

קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים

קביעת זכות הנאה למעבר

שינוי בגובה ומספר קומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 7A, 7B, 7C, 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 51A, 51B, 104A, 104B, 104C, 104D, 104E, 104F, 104G, 104H, 104I, 104J, 110 - 112, 118, 130A, 130B, 130C, 130D
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	304 - 301
דרך מאושרת	506 - 501
דרך מוצעת	603 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	506 - 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	603 - 601
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	4B, 4C, 4D, 7A, 7B, 7C, 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 51A, 51B, 104B, 104C, 104D, 104E, 104F, 104G, 104I, 104J, 110 - 112, 118, 130A, 130B, 130C, 130D
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	304 - 301
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	110
גבול שטח שיפוט	מגורים ב'	110
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	504, 501
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	602
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	4C, 104E, 104F, 104G, 104I, 104J, 111, 130B
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	503, 501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	4A, 4B, 4D, 7A, 7B, 7C, 8B, 8C, 104F, 111
להריסה	דרך מאושרת	506, 504, 503, 501
להריסה	דרך מוצעת	603 - 601
להריסה	מגורים ב'	4B, 4E, 8B, 104B, 104E, 104G, 104H, 104I, 104J, 111, 118, 130B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	304
מבנה להריסה	דרך מאושרת	506, 503, 501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	603
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מגורים ב'	4B, 4D, 8C, 8E, 51B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	505 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	603 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 7A, 7B, 7C, 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 51A, 104A, 104B, 104C, 104D, 104E, 104F, 104G, 104H, 104I, 104J, 110 - 112, 118, 130A, 130B, 130C, 130D
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	304 - 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,810	19.97
מבנים ומוסדות ציבור	688	2.37
מגורים א	7,393	25.41
מגורים ב	12,747	43.81
שטח ציבורי פתוח	2,457	8.45
סה"כ	29,095	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,471.41	18.76
דרך מוצעת	611.52	2.10
מבנים ומוסדות ציבור	685.94	2.35
מגורים ב'	19,983.33	68.53
שטח ציבורי פתוח	2,406.29	8.25
סה"כ	29,158.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1- תאי שטח 257-0795435 לפי ת.ב.ע 110-112,118,104A-104H,130A-130D, 4E באזור זה תותר בניית בתי מגורים בני ארבע קומות או שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בקומת העמודים ניתן לכלול מחסן ביתי וחנייה לרכב. 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'). 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'. 2- תאי שטח 51A, 51B, 4A-4D, 7A-7C, 8A-8E - לפי השימושים ביעוד מגורים א' בתכנית ג/ 8588 2.1 בתי מגורים, 2.2 מועדונים חברתיים ופרטים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים: א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי איכלוס תעודות גמר (טופס 4) יונפקו רק לאחר השלמת עבודות הגמר לבניינים (כולל ציפוי ואו צביעת חזיתות והשלמת עבודות פיתוח
ב	זיקת הנאה זיקת הנאה שסומנה בתשריט מיועדת למעבר רכב, תשתיות תת קרקעיות לרבות קווי ביוב.
ג	תנאים למתן היתרי בניה לא יותר היתר בתאי שטח 8B, 7B עד להסדרת הבניה החורגת לחלקה הגובלת.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לבניית מוסדות ציבוריים למיניהם למטרות חינוך, בריאות, ורווחת הציבור
4.2.2	הוראות

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

א

בינוי ו/או פיתוח

היתר בניה יוצא רק לאחר אשור תכנית בינוי למתחם מוסדות ציבור ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להקמת גנים שכונתיים למיניהם ולמעבר תשתיות ומתקני תשתית.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בנייה כל שהיא למעט מתקני משחק למיניהם ומתקני תשתית

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה

4.4.2

הוראות

א

דרכים

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

4.5

דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה

4.5.2

הוראות

א

דרכים

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	800	144	24			168	42		14		3	3	3	3	קדמי
מגורים ב'	מגורים ב'	104A, 104B, 111, 112, 118, 104E, 104F, 104H	350	144	36			180	42	6	16		5	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	104C	285	144	36			180	42	6	16		5	2	2	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	104D	350	139	36			175	42	6	16		5	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	110	335	144	36			180	42	6	16		5	2	2	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	130A	350	148	36			184	42	6	16		5	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	130B	350	151	36			187	42	6	16		5	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	130C	350	153	36			189	42	6	16		5	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	130D	350	150	36			186	42	6	16		5	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	4A, 4B, 4D, 7A, 7B, 7C, 8A, 8C, 8D, 8E	350	144	24			168	42	10	16		5	3	3	3	(1)
מגורים ב'	מגורים ב'	4C	350	127	24			151	42	10	16		5	3	3	3	(1)
מגורים ב'	מגורים ב'	4E	350	144	36			180	42	10	16		5	3	3	3	(1)
מגורים ב'	מגורים ב'	51A	(2) 350	(3) 154	24			178	42	10	16		5	3	3	3	(1)
מגורים ב'	מגורים ב'	51B	(2) 350	144	24			168	42	10	16		5	3	3	3	(1)
מגורים ב'	מגורים ב'	8B	350	154	24			178	42	10	16		5	3	3	3	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	304 - 301	130	(4) 100	(4) 20			120			4		1	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:

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 בייעוד מגורים ב' לפי תכנית 257-0795435 ובמסגרת זכויות הבנייה המצויינות יותרו שימושי מסחר קמעונאי, תעסוקה מקומית וכן משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בהיקף

של 30 מ"ר לכל אחת משלושת אפשרויות אלה".

ד. בוצע ניוד 5% ממגרש 104D לטובת מגרש 130C

ה. בוצע ניוד 7% ממגרש 4C לטובת מגרש 8B

ו. בוצע תוספת זכויות לפי סעיף 62(א) א 16 במגרשים 130C, 8B, 130A, 130B, 130D, 51A

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי סעיף מבנים קיימים.

(2) לא יוצא היתר בניה במגרש עד להסדרתו לגודל מגרש מינימאלי.

(3) תוספת זכויות בגודל 7.5 מ"ר שהינם בשווי 10% בהתאם לסעיף 62(א)א 16.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****הערות לטבלת הזכויות**

חל על המגרשים 4A-4E, 7A-7C, 8A-8E, 51A,51B בהתאם לסעיף 6 מתכנית ג/8588 מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר:

תותר בניה במגרשים קטנים מהמינימום המותר על פי הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה או תשריט חלוקה לפני הפקדתה של תכנית ג/8588 או שנרשם בטאבו או במס רכוש. בכל מקרה גודלו לא פחות מ- 250 מ"ר במגורים ב'.

6.2**עיצוב אדריכלי**

הנפקת תעודות גמר תהיה בכפוף להשלמת עבודות גמר בחזיתות הבניין ועבודות פיתוח האתר כדלקמן:

כל מגרש יוקף בגדר בנויה בחזית הפונה לשטחים ציבוריים לרבות דרכים ושבילים. הגדר תיבנה וואו תצופה באבן לקט מקומית.

בפיתוח המגרש ינתן פתרון לחיבור לתשתיות, מים, ביוב, חשמל וטלפון ויינתן פתרון לסילוק אשפה.

במגרש הנמצא במפלס גבוה ממפלס הדרך, יבנה קיר תמך בגבול המגרש, הקיר ייבנה או יצופה מאבן לקט.

קירות התמך בגבולות המגרש האחורי והצדדיים ייבנו לפני תחילת הבניה של המבנה.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

חל על המגרשים 4A-4E, 7A-7C, 8A-8E, 51A,51B בהתאם לסעיף 14 מתכנית ג/8588 במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה יש לבצע קירות תומכים לפני הקמת הבנין, במקרה שיצא היתר שאינו כולל קירות תומכים כאמור ונתבצעה חפירה יש להגיש לועדה בקשה להיתר עבור קירות ולבצעם מיד לאחר קבלת ההיתר.

6.4**סביבה ונוף**

6.2.1 קירות תומכים - מסלעות

- 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.
- 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 שתילת 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 מעתה והלאה, 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 יאסר 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.
- 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.
- 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

6.4

סביבה ונוף

וריצוף עם צבעים ודגמים.

- ו- תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס הוועדה המקומית) של עצים ושיתלת 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.

6.5

סביבה ונוף

6.3.1 תנאי לפיתוח שטח מפעל הבטון יהיה ביצוע סקר היסטורי לאיתור זיהום קרקע, ע"פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, ואישור המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה וראויה לפיתוח.

6.3.2 העתקת פקעות וצמחים נדירים משטחי פיתוח לשטחי שצ"פ ושיקום נופי יעשו בתיאום עם רט"ג.

6.3.3 הנחיות כלליות לשצ"פים

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 בתכנית המאושרת 257-0250225. כמו כן ישמשו השצ"פים להעברת תשתיות תת קרקעיות.

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).

ג- לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום.

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.

ה- תכנון נטיעות ותחשב בצמחיה הקיימת באזור, ויעשה על ידי אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגננים המקצועיים.

6.3.4 פיתוח שצ"פים אקסטנסיבי.

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.

6.3.5 כבישים מדרכות וחניות :

6.5

סביבה ונוף

- א- יש לנטוע לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעה כללית שתוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית. העצים יהיו בוגרים דרג 7 או 8.
- ב- תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימלית ואיכות גננית לאורך זמן.
- ג- בחנייה המקבילה למדרכה יש להכין מקום לנטיעת עץ כל 15 מ', במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים (כל 3 חניות אורכיות).
- 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.
- 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 ריהוט רחוב).
- ו- בכל מקרה של פירוק והריסת דרכים קיימות יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.
- ז- במגרשים גבוהים מהכביש יבוצעו קיר ניקיון ו/או קיר תומך מדורג. לאורך תוואי הדרך כחפרש 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.

6.3.6 חדרי טרנספורמציה

- א- יותר להתקין חדרי טרנספורמציה בשצ"פים בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ואדריכל הנוף.
- ב- חדרי השנאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו.
- תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר השנאים.
- ג- המבנים ייחופו באבן בהתאם למבנה קירות הפיתוח.

6.3.7 ריהוט רחוב

- א- ריהוט רחוב- ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים- יבוצעו לפי דגם אחיד בכל מתחם.
- הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף המתכנן ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב- תאורה יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה ברחובות ובשצ"פים, ע"י מתכנן התאורה בשיתוף ותאום עם אדריכל נוף, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ג- שילוט- יקבע עיצוב אחיד ע"י אדריכל נוף ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. כמות, מיקום, וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס הוועדה המקומית.
- 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.

6.6

עתיקות

- 1.. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן), 23206/0 "כפר כנא (דרום)", י.פ. :-
4539 עמ' :-4287, מיום 03/07/1997, 3189/0 "כפר כנא", י.פ. :- 1091 עמ' :-1393, מיום :-
27858/0, 18/05/1964 "כפר כנא (צפון-מערב)", י.פ. :- 4888 עמ' :- 3795, מיום :- 01/06/2000,

6.6

עתיקות

הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/הם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

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

3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות, (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר וע"פ תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י 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.

6.7

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.8

חלוקה ו/או רישום

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 ..
תנאי להוצאת היתר בניה אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.

6.9

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

חשמל	6.9
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006) כל קווי החשמל בשכונה המוצעת יהיו תת קרקעיים, במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.10
ביוב 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 (מס' 0250225-257). אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד	



6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית 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. אשפה לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה בתאום עם המו"מ.

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



6.12	ניהול מי נגר
	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 ולהחדיר למי תהום.



6.13	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו לרבות תוספות הבנייה לפי ת"י 413.
6.14	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר בניה שבו מסומנים עצים לכריתה ו/או העתקה, הינו קבלת אשור פקיד היערות.

6.15	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שיווין זכויות משנת 1998.

6.16

פסולת בניין

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 בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.17

פיקוד העורף

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.

6.18

פיתוח תשתית

- 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.
- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.19

קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.

6.20

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.21

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה הינו עריכת ועדכון תוכניות המים והביוב לשכונה בהתאם לתיאום בכתב עם משרד הבריאות והגורמים המוסמכים ואשר יימסר לוועדה המקומית.

6.22

תנאים למתן היתרי בניה

לא יותר היתר בתאי שטח 8B,7B, עד להסדרת החריגה לתחום מגרש גובל.

6.23

חומרי חפירה ומילוי

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בוועדה המקומית, בהתאם להנחיות המעודכנות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.24

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן להריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה
- ב. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום המגרש הרלוונטי.
- ג. מבנה/גדר החודרת לתחום הדרך יהרסו מכוח תכנית זו בעת בקשת המקומית למימוש הזכויות ולא יאוחר משישה חודשים מיום בקשת המועצה.

6.25

מבנים קיימים

- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ולתוספת מעליהם לפי הקונטור הקיים בהתאם לתנאים הבאים :-
- עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
 - לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
- כל תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

6.26

גגות

- חל על המגרשים 4A-4E, 7A-7C, 8A-8E, 51A,51B בהתאם לסעיף 15 מתכנית ג/8588 מתקני גג, מזגנים וצנרת :
- בכל היתר יינתן פתרון סולרי בגגות המבנה וכחלק מפתרון אדריכלי של הבנין. לכל מתקני גג חדשים יוצא היתר עפ"י החוק.
- יש להראות את הגגות כחזית חמישית לבנין ולכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים מאווררים, גנרטורים, מערכת סולרית, ארובות וכדומה יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה.
- לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית גגות הכוללת מתקנים אלה וחומרי כיסוי גג

6.27

מבנים חריגים

- חל על המגרשים 4A-4E, 7A-7C, 8A-8E, 51A,51B בהתאם לסעיף 5 מתכנית ג/8588 בנינים קיימים שאינם שומרים על מרחקים חוקיים :
- הועדה המקומית רשאית לאשר, לפי שיקול דעתה התכנוני, תוספת על הבניינים שהוקמו או אישורם של מבנים אלו, לפני הפקדתה של תכנית ג/8588 ואינם שומרים על מרחקים חוקיים במקרים הבאים :
 - המבנה נבנה לפי היתר שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין להיתר זה.
 - המבנה נבנה לפני שנת 1965. המבנה סעיפים (1) (2) יקוימו בסייגים הבאים :
 - המבנה אינו חורג לתחום הדרך, או לתחום שטח ציבורי.
 - במידה ולא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל תגובת השכנים הגובלים.
 - אין מניעה מכוח כל דין לעשות כן.
 - במקרה מהסוג הנ"ל תתיר הועדה את הקיים כפי שקיים.
 - התוספות המבוקשות שאינן על בניה קיימת יותרו לפי מרווחים חוקיים בלבד.
 - התוספות המבוקשות מעל קו בנין קיים יותרו על קו בנין קיים.
- במקרים בהם נתבצה בניה בסטייה מהיתר או ללא היתר ולא נשמרו מרווחים חוקיים רשאית הועדה המקומית להתיר את הבניה הקיימת והמבוקשת על הקיים עפ"י המפורט בסעיף 3.
 - הליך קבלת תגובת השכנים הגובלים כדלקמן :
- המבקש יפנה במכתב רשום בצרף עותק מהתכנית לשינוי שעל גבולם מבוקשת בניה בקו אפס

מבנים חריגים**6.27**

ויבקש שהתגובה תשלח לוועדה המקומית תוך 21 יום .
לאחר קבלת התגובה, תשקול הועדה אם לקבלה או לדחותה . חוסר תגובה יתפרש כהסכמה .

הפקעות לצרכי ציבור**6.28**

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לרשות המקומית ע"פ טבלאות איזון והקצאה ויירשמו על שמה כחוק

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אשור תצ"ר בהתאם לתכנית זאת ע"י הועדה המקומית	חל רק על תאי שטח, 110-122, 104A-104J, 201, 301-304, 130A-130D, 118
2	אשור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מו"מ כפר כנא והועדה המקומית .	
3	היתר בניה להקמת עד 30% מיח"ד המאושרות בתכנית	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות העבודה שאושרו
4	טופס 4	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב וניקוז כולל פתרון קצה, בניית קיר בגבול המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות, סלילה חלקית של הדרכים.
5	היתר בניה לאחר הקמת 30% ועד 70% מיח"ד המאושרות בתכנית	פיתוח כמות שצ"פים ומבני ציבור הנדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה
6	היתר בניה לאחר הקמת 70% מיח"ד המאושרות בתכנית	סלילה מלאה של הדרכים, ביצוע מלא של מבני הציבור על פי פרוגרמה שתוכן על ידי המועצה המקומית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו, מידי מיום אישורה.