

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז צפון
 24-03-2016
 ג. ז. ק. ג. ל.

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20388

שם תוכנית: הסדרת יעודי קרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מבוא העמקים
 06-03-2016
 נתקבל
 מתן תוקף וייס

מחוז:
 מרחב תכנון מקומי:
 סוג תוכנית:
 אישורים

מחוז:
 מרחב תכנון מקומי:
 סוג תוכנית:
 אישורים

הפקדה

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20388 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה כיום 15.3.16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא תיקח תוקף אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה לתת אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 20388 פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית המאושרת ג/8588 נקבע השטח הכלול בתכנית ברובו כשטח המיועד למסחר, בחלקו לתיירות מלונאות ונופש, ובחלקו נשאר ביעוד חקלאי. כל המתחם הוגדר כשטח אשר הזכויות בו תיקבענה בתכניות מפורטות. כמו כן לא הוגדרה מערכת דרכים כלשהי. תכנית זו מציעה תכנון מחדש של המתחם תוך קביעת מערכת דרכים במתחם, אשר מתחברת למערכת המאושרת בתכניות מאושרות ומחזקת את הנגישות לאזורים הגובלים בה. התכנית משלימה את קביעת רצועת קו חשמל מתח עליון ביעוד דרך- אשר תאפשר הזרמת התנועה בתוך כפר כנא ללא המפגעים הקיימים כיום בתחום דרך 754. תוכנה הרחבה של המתחם העסקי- בחלק המערבי של התכנית הגובל עם אזור התעשייה של כפר כנא, וכן הורחבו שטחי המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הסדרת יעודי קרקע .
------------------------------	------------	--------------------

מספר התוכנית	20388/ג
--------------	---------

1.2 שטח התוכנית	324.21 ד'
-----------------	-----------

1.3 מהדורות	שלב	מתן תקף
מספר מהדורה בשלב	3	

תאריך עדכון המהדורה	26.02.2016
---------------------	------------

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> כן ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

- ל.ר.

היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית, בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
------------------	---

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> לא
--	--

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים**

קואורדינטה X 232000
קואורדינטה Y 740300

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית כפר כנא

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל
יישוב כפר כנא
שכונה צפונית
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ימורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17384	מוסדר	חלק מהגוש	15-18,20,21,54	,14,47,48,55,100, 122,124,131
17385	מוסדר	חלק מהגוש	---	39,81
17386	מוסדר	חלק מהגוש	1-4,6-16,19-21	5,17,22,
17387	מוסדר	חלק מהגוש		2,3,4,5,7,8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8588/ג	שינוי	שינוי בתכנית .	4790	1.8.99
12694/ג	שינוי	שינוי בתכנית .	5438	13.9.2005
12509/ג	שינוי		5079	30.05.2002
14617/ג	כפופה		5427	17.08.2005
17711/ג	כפופה		6061	08.02.2010
14431/ג	שינוי		5427	17.08.2005
תמ"א 35	כפופה			
תמ"מ 2/9	כפופה			
תמ"א 34/ב-3	כפופה			
תמ"א 34/ב-4	כפופה			
12666/ג	שינוי		5367	15.02.05

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		חסן מוחמד	22.01.2016	---	21	--	מחייב	הוראות התוכנית
		חסן מוחמד	22.01.2016	1	----	1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית
		גיסאן מואווי	22.01.2016	1	--	1: 500	מנחה	נספח תחבורה
	רשות הניקוז	עמוס דנק	22.01.2016	1	10	1: 1250	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	עמוס דנק	22.01.2016	1	4	1: 1250	מנחה	נספח ביוב
		עמוס דנק	22.01.2016	1	3	1: 1250	מנחה	נספח מים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					נצרת עילית רח' ציפורן					ועדה מקומית מבוא עמקים	

1.8.2 יזם במפעל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6516251	04-6468585		נצרת עילית					ועדה מקומית מבוא עמקים	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
	04-6516251	04-6517741		כפר כנא				מועצה מקומית כפר כנא ואחרים		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
			04-6412252	ת.ד. 384 נצרת			38379	056984636	חסן מוחמד	אדרי'	
	04-6082794		04-6080603	ת.ד. 141 נצרת 16100			1226		גיאופוניט גיאוד ג'רוש	מודד	מודד
			050-5589133	נצרת			79631		גיסאן מואווי	מהנדס	מהנדס תחבורה
	04-8207942		04-8207944	חיפה 31032 ת.ד. 328					עמוס דנק	מהנדס	יועץ ניקוז וביוב

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעודי קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים ב', תעשיה, מסחר ותעשיה קלה למלאכה, שצ"פ ודרכים.
- * שינוי יעוד מאזור מסחרי למגורים ב', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעשיה קלה למלאכה, שצ"פ, דרך משולבת ודרכים.
- * שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשיה זעירה לאזור מסחר ותעשיה קלה ומלאכה, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים ב' ודרכים.
- * שינוי יעוד משפ"פ לדרך.
- * שינוי יעוד מאזור מלונאות ונופש למגורים ושטחים פתוחים ודרכים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – ד'	324.210
-----------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		85132	+39382	45750	מ"ר	תעסוקה
		47311	+35326	11985	מ"ר	מגורים
		754	+669	85	מס' יח"ד	
		24931	+19583	5348	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		63543	+63543		מ"ר	מסחר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח כפופים לדיוס מוגן מתחנת תדלוק	אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד
תאי שטח כפופים	אתר עתיקות				
	103,106,114	101-109,111-114	101-109,111-114	101-109,111-114	מגורים ב'
	1100-1102	1300-1303	1300-1303	1100-1102	מגורים ומסחר
		1200-1202	1200-1202	1300-1304	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
		200-203,205,207,208	200-203,205,207,208	1200-1203	מסחר ומשרדים
	301	300-302	300-302	200-203,205,207,208	תעשייה
		1400-1403	1400-1403	300-302	מבנים ומוסדות ציבור
		401-410	401-410	1400-1403	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
				401-410	שצ"פ
				500	שפ"פ
				600-603	דרך מאושרת
				700-716	דרך מוצעת
				800	דרך משולבת
				900-901	חניה
				1000	תחנת תדלוק
				1500	מתקנים הנדסיים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	ד'	ד'	יעוד
34.59	112.143	9.624	מגורים א' *
2.93	9.492	2.21	מגורים ומסחר
0.16	0.503		מתקנים הנדסיים
9.28	30.096		מסחר תעשייה קלה ומלאכה
1.06	3.450		מבנים ומוסדות ציבור
4.08	13.241	3.82	שטח למבני ציבור
3.38	10.967	9.94	מלונאות ונופש
5.17	16.751	98.74	שטח מסחרי
		43.226	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
		5.29	שצ"פ
1.27	4.105	105.661	אזור חקלאי
6.14	19.922	18.992	שפ"פ
22.32	72.353	21.947	דרך מאושרת
0.20	0.655		
8.01	25.956		
1.01	3.282	0.48	דרך הולכי רגל
0.40	1.294	3.28	תחנת תדלוק
		0.86	חניה פרטית
		0.14	חניה
100	324.210	324.210	סה"כ



* יעוד שלא על פי מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים (*)

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	<p>א. שטח מיועד להקמת מבני מגורים. כמות יח"ד בכל מגרש עפ"י המוגדר בטבלת הזכויות.</p> <p>ב. בנוסף, יותר השימושים הבאים: מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים פרטיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מסחר שכונתי. השימושים הנוספים יאושרו בתנאי של כניסה נפרדת מהמגורים ובתנאי שלא יהו מפגע סביבתי או תחבורתי.</p> <p>שימושים אלו ישולבו במבנה המגורים, כחלק מסה"כ הזכויות המותרות במגרש והמפורטות בטבלת זכויות.</p>	
4.1.2	הוראות	
א.	מגבלות בנייה	בתאי שטח 103,106,114 - בתחום השטח הכלול ברדיוסי מגבלות הבניה מתחנת תדלוק- לא יותר שימוש למבני ציבור- לרבות גני ילדים ומעונות יום.
4.2	שם ייעוד: דרכים	
4.2.1	שימושים	
א.	ישמשו למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה.	
4.2.2	הוראות	
ב	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	
4.3	שם ייעוד: שצ"פ	
4.3.1	שימושים	
א	יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות, מתקני טרנספורמציה.	
4.3.2	הוראות	
א		
4.4	שם ייעוד: תעשיה	
4.4.1	שימושים	
ב.	בתי מלאכה ומפעלי יצור, תחזוקה שרות ואחסנה כגון מוסכים, אבן שיש, מסגרות, נגרות בתי מלאכה, בתי בד, בלוקים ומפעלי תעשיה ואריזה קטנים שאינם עוסקים בחומרים מסוכנים או רעילים או מטרידים, כמו כן יותר להקים שרותים עסקיים כגון: קיוסקים, מסעדות, מזנונים, משרדים, חנויות מפעלים ואולמי תצוגה ואולמות אירועים.	
4.4.2	הוראות	
א.	חזיתות המבנה יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו ויצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני מזג אוויר. היתרי בניה שיוצאו בשטח זה יכללו פתרונות בנושאים הבאים: ניקוז, המידה המירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ למגרש והשיעורים המירביים לפליטת מזהמים מכל מקור שהוא, יקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעמדו בתקנים הנדרשים עפ"י החוק, פתרונות לנושא הביוב המקובלים ע"י משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות, אישור והיתר לבתי בד מותנים בטיפול קדם בביוב מערכת ביוב מרכזית	
4.5	שם ייעוד: מגורים ומסחר	
4.5.1	שימושים	
א.	חנויות ובתי מלאכה לא רועשים ובלתי מזיקים ושאינם מהווים מטריד סביבתי. מועדונים פרטיים וחברתיים. משרדים, בתי קפה ומסעדות, בתי קולנוע, מלון עד 10 חדרים, מלאכה זעירה שלדעת הוועדה אינה גורמת מטריד לסביבה, כגון: איטליו, חייטות מרפדיה וכו'. מותר להקים מבנה שכולו מסחרי. יותרו בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של כניסה נפרדת אליהם.	
4.5.2	הוראות	

א	תאושר זיקת הנאה למעבר לצורך גישה למגרשי מגורים בנויים בתא שטח 1100
ב.	מגבלות בנייה בתאי שטח 1100, 1101 ו-1102 - בתחום השטח הכלול ברדיוסי מגבלות הבניה מתחנת תדלוק- לא יותר שימוש למבני ציבור- לרבות גני ילדים ומעונות יום.
ג.	הזכויות למלונאות בתכנית זו הינן מתארייות בלבד וכי מתן זכויות מפורטות למלונאות יהיה כרוך בהגשת תכנית מפורטת ,

4.6	שם ייעוד: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4.6.1	שימושים
א	יותר השימוש לכל מיני המסחר והמלאכה הזעירה, שלא יהוו מקור לזיהום, ובקומות העליונות יותר גם השימוש למשרדים הקשורים במסחר ובתעשייה והמלאכה החלה.
4.6.2	הוראות
ב	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 20% משטח החזיתות.

4.7	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
א	מיועד להקמת בניני 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,
4.7.2	הוראות
ב	מגבלות בנייה בתאי שטח 301 - בתחום השטח הכלול ברדיוסי מגבלות הבניה מתחנת תדלוק- לא יותר שימוש למבני ציבור- לרבות גני ילדים ומעונות יום.

4.8	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
א	משולב שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.2	הוראות
ב	לפי מבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו, אחוז השצ"פ בשטח המשולב לא יקטן מ-40% מסה"כ השטח.

4.9	שם ייעוד: שפ"פ
4.9.1	שימושים
א	ישמש לגינון וגדרות ומשטחים מרוצפים
4.9.2	הוראות
ב	שטח זה יכלל לצורך חישוב אחוזי בניה תאושר זיקת הנאה למעבר בתא שטח מס' 500 לצורך גישה למגרשי מגורים בנויים בתא שטח 1100

4.10	שם ייעוד: דרך משולבת
4.10.1	שימושים
א	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.10.2	הוראות
ב	אסורה כל בניה בתחום דרך משולבת פרט למתקני דרך.

4.11	שם ייעוד: מסחר ומשרדים
4.11.1	שימושים
א	יותר השימוש לכל מיני המסחר, שלא יהוו מקור לזיהום, ובקומות העליונות יותר גם השימוש למשרדים למיניהם.
4.11.2	הוראות

ב	המסחר והמשרדים יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה – להבטחת מניעת מטרדים, גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים, באישור מהנדס הוועדה לא תאושרנה צנרת גלויה בחזיתות, גמר טיח לא יעלה על 20% משטח החזיתות. חלק מתא שטח 1203 ותא שטח 1202 יהיו חלק מתוכנית איחוד וחלוקה אשר תוגש לוועדה המקומית לתכנון ולבניה לאישורה,
---	--

4.12	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.12.1	שימושים
א	מבנים ושטחים פתוחים לצורך מערכות התשתית כולל גנרטורים, משאבות, ברכות מים, מרכזיות טלפון, מחסני הרשות המקומית וכו' כפוף למגבלות איכות הסביבה.
4.12.2	הוראות
ב.	

4.13	שם ייעוד: תחנת תדלוק
4.13.1	שימושים
א	ישמש כתחנת תדלוק מדרגה א' על פי הנחיות תמ"א 18. מבנה התחנה יכלול משרדי תחנה מחסן ומסעדה בשטח של עד 70 מ"ר וגג משאבות
4.13.2	הוראות
ג.	התחנה תוקם על פי התקנות הקיימות למניעת זיהום מים מדלקים ועל פי ההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה לבניית תחנות תדלוק חדשות מתאריך 11.01-1 מכיוון שהתחנה נמצאת באיזור רגיש לזיהום מי תהום יש לבנות את התחנה עם אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מי תהום כגון צנרת כפולה או צנרת בתעלת בטון. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. מתקני הדלק התת קרקעיים יהיו כפופים לתקנות רישוי עסקים (אחסנה נפט) תשל"ז 1976 (ק.ת. 3602). היתר בניה יכלול פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה, אמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי תהום בהתאם לאיזור הסכנה בו ממוקמת התחנה על פי כל דין בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, נציות המים ומשרד הבריאות.

4.14	שם ייעוד: חניון
4.14.1	שימושים
א	ישמש לחניון, לחניית רכב פרטי.
4.14.2	הוראות
א.	תא שטח 900 ישמש כחניון פרטי של מגרשי המגורים בתאי השטח 114, 1102. תא שטח 901 ישמש כגישה למגרשים הגובלים ולחניון ציבורי

- * בהוראות יעודים בתאי שטח שמספרן : 1202, 1301, 711, 407, 302, 102, 405, 103, 408, 1302, 1400, 603, 1302 (בשלמות) ובתאי שטח 702, 709, 108, 1203, 704 (חלק מתא שטח) יהיו חלק מתוכנית איחוד וחלוקה אשר תוגש לוועדה המקומית לתכנון ולבניה לאישורה,

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

שטח	מס' תא	גודל מגורש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה/ אחוים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד למגורש	צמימות (יח"ד ליום נטו)	תכנית (%) משטח (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שטח	עיקרי שטח	עיקרי שטח						מספר קומות	מספר קומות	צידו - ימני	צידו - שמאלי	
114	114	400	18	108	---	126	---	7	42	---	3 קומות	3 לפי תשרי	3	3	אחורי	
101-105 107-109 111-113	101-105 107-109 111-113	400	60	108	---	168	3	6	42	14.5	3 קומות או 3 עמודים	3 לפי תשרי	3	3	מגורים ב'	
106	106	400	12	108	---	120	---	7	40	10 2.5+ לעלית נג או נג רעפים סה"כ 12.5 מ'	3 קומות	3 לפי תשרי	3	3	מגורים ב'	
205	205	800	24	86	---	110	---	---	60	15	3 קומות	5 לפי תשרי	3	3	תעשייה	
208	208	890	10	97	53	160	---	---	56	12 מ' מעל 0.00 כולל יציאה לנג 1-3.50 מ' מתחת למפלס 0.00	2 קומות	4 לפי תשרי	3	3	מגורים ב'	
200,201 202,203 207	200,201 202,203 207	500	20	80	---	100	---	---	50	8	2 קומות	4 לפי תשרי	3	3	מגורים ב'	

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות לדונם (נטו)	מספר למגורש יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה / אחוזים				גודל מגרש / מזערי / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי	שפאלי	צדדי	ימני						מתחת לתחנת הקובעות	מעל לתחנת הקובעות	מתחת לבנייה הקובעות	עיקרי			
3	3	3	3	3	12 מ' + 2.5 מ' לעלית גג	40	8	---	120	---	---	---	500	1101	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	3	12 מ' + 2.5 מ' לעלית גג	40	8	4	120	---	---	---	500	1100, 1102	מגורים ומסחר	
3	3	3	5	3	15 רעפים	40	---	---	200	---	---	---	500	1300-1303	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	
3	3	3	4	4	15 רעפים	40	---	---	160	---	---	---	1000	1400-1403	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות וציבור	
3	3	3	4	4	15	40	---	---	200	---	---	---	500	1200-1204	מסחר ומשרדים	
3	3	3	3	3	4	---	---	---	5%	---	---	---	---	401-409	שצ"פ	
3	3	3	4	4	18 מ' לעלית גג	50	---	---	200	---	---	---	כפי בתשריט לפי תכנית בנין	300-302	מבנים ומוסדות וציבור	
5	5	5	5	5	4 מפלס קרקע טבעי	15	---	---	15	5	---	---	500	1500	מתקנים הנוסעים	
5	5	5	5	5	7	450 מ"ר	---	---	---	---	---	---	---	1000	תחנת תדלוק	

- 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.
- 80% לחניה תת-קרקעית בקומה אחת, או לשתי קומות חניה תת-קרקעית (40+40)
 - יותרו קווי בניה במרחק 1 מ' מכל צדדי המגרש (קדמי, אחורי, צדדי) בקומות חניה תת-קרקעית ביעודים : מסחר ותעשייה קלה ומלאכה, מסחר ומשרדים,
 - ביעוד מסחר ותעשייה קלה ומלאכה יאושרו עד 30% מזכויות הבנייה - למסחר, והשאר לתעשייה קלה ומלאכה.
 - יאושר מבנה אחד במגרש
- מיקום אי המשאבות וצינור האוורור מחייבים.
- בתנאי ששטח הבניה לא יעלה על 36 מ"ר

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה :

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 מים :

ההתחברות המים של "מקורות" תהיה באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.

6.3 ניקוז ותיעול :

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים ועל פי נספח הניקוז באישור הרשות הניקוז האזורית. תנאי להיתר בניה הינו ביצוע בפועל של מוצא הניקוז מנקי 20 ועד מעביר המים בכביש 77 בהתאם לנספח הניקוז.

6.4 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים והביוב ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.5 חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.6 מתקני 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.

6.7 פיקוד העורף :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית.

6.8 פיתוח תשתית :

- א. בהתאם 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה והגורמים המוסמכים.
- 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. במקרים מסוימים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו לגבי קווי חשמל בלבד, בתיאום עם מהנדס הרשות וח.נ.י.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה.
- ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.9 הוראות בנושא חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
 לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי 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 :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
כל קווי החשמל החדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית וח.ח.י.

6.10 חלוקה:

1. תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית כחוק.
במתחמי איחוד וחלוקה לא יוצא היתרי בניה ללא הסדרת עניין האיחוד והחלוקה ע"י הועדה המקומית כחוק.
2. עם הגשת תכנית לאיחוד וחלוקה בשטח התכנית, יחושב המצב הנכנס שהיה ערב אישורה של תוכנית זו.

6.11 הפקעות:

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.

6.12 תנאים לביצוע התוכנית:

1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות 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 תוכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:
 - א. השלמת עבודות ביוב הכרחיות לחיבור שפכי השכונה למערכת ביוב אזורית בהתאם למפורט בנספח הביוב (לגבי אגן הביוב הרלוונטי).
 - ב. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה
 - ג. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.

6.13 אשפה:

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

6.14 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 : 5291 עמ' 2631 מיום : 20.04.2004, 3189/0 "כפר כנא" י"פ : 1091 עמ' 1393 מיום : 18.05.1964, הינו/נס אתרי 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.

6.15 שירותי כבאות:

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשיעור רצונם, תהווה תנאי להוצאת בניה,

6.16 הוראות בנושא איכות הסביבה באיזור התעשייה:

- 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 התהום.
- 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.

6.17 הוראות לגבי נגר עילי.

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עליו באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.
 בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.18 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה:
 א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "קבוצת עצים להעתקה", קבלת רישיון מאת פקיד היערות

6.19 מבנים קיימים

א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:
 1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.
 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.
 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.
 כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

6.20 מבנים להריסה

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון במגרש הרלוונטי.

6.21 חמרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
 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.

6.22 עודפי חפירה ופסולת בניין

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.23 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספת בנייה על בניין הבנוי בפועל, מותנת בחיזוק המבנה בכללות ע"פ דרישות התקן

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אשור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה במתחמים הרלוונטים	
2	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5,7 ו-191	
3	אשור תוכניות עבודה לתשתיות ע"י הגורמים המוסמכים, מ"מ כפר כנא והוועדה המקומית,	
4	היתר ל 30% מהבינוי המאושר	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות

עבודה שאושרו,	בתכנית	
פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים, חשמל, ביוב וניקוז כולל פתרון קצה. בניית קירות בגבולת המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות.	טופס 4	5
פיתוח כמות שצ"פים ומבני ציבור הנדרשים לגודל האוכלוסיה בשטחי המגורים,	היתר בניה לאחר הקמת 30% מהבינוי המותר ועד 70% מהבינוי המאושר.	6
סלילה מלאה של הדרכים ביצוע מלא של מבני הציבור במקרה של בקשות היתר למגורים	היתר בניה לאחר 70% מהבינוי המאושר	7

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
צריף - העמקים

ועדה מקומית מבוא עמקים	שם:	מגיש התוכנית
	חתימה:	
	תאריך:	
אדרי' יוסף חניני מהנדס הווינדא שיוו מס' 34603		
15/3/16		
אדרי' חסן מוחמד	שם:	עורך התוכנית
	חתימה:	
	תאריך:	
חסן מוחמד אדריכל מ.ר. 38378 מלמפון: 050-6325772		
15/3/16		
ועדה מקומית מבוא עמקים	שם:	זיס בפועל
	חתימה:	
	תאריך:	
אדרי' יוסף חניני מהנדס הווינדא שיוו מס' 34603		
15/3/16		
מועצה מקומית כפר כנא ואחרים	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	
	תאריך:	