

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0251496

הקמת שכונת מגורים דרומית לישוב כפר-כנא מתחם 5.



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

הקמת שכונת מגורים דרומית ליישוב כפר-כנא.
שטח התכנית צמוד דופן לאזור מאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שכונת מגורים דרומית ליישוב כפר-כנא מתחם 5.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

257-0251496

מספר התכנית

105.154 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	232500
קואורדינאטה Y	738150

1.5.2 תיאור מקום

מדרום ליישוב כפר-כנא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כנא - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כפר כנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17394	מוסדר	חלק		21, 35
17395	מוסדר	חלק		1, 7, 91
17396	מוסדר	חלק	41-43, 47-51, 110	25, 28-29, 35, 38-40, 45-46, 104, 109, 113

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
12/02/1981	1088	2692	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1231 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1231
01/08/1999	4998	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8588
23/07/2007	3661	5694	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 15725. הוראות תכנית גנ/ 15725 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ/ 15725



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				אברהים דויירי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אברהים דויירי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/07/2016	אברהים דויירי	13/07/2016	תשריט מצב מאושר.	לא
מים	מנחה		3	17/07/2016	עמוס דנק	01/11/2017	מים פרשה טכנית.	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	17/07/2016	עמוס דנק	18/07/2016	נספח מים.	לא
ביוב	מנחה		3	17/07/2016	עמוס דנק	01/11/2017	ביוב פרשה טכנית.	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	17/07/2016	עמוס דנק	18/07/2016	נספח ביוב.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	14/07/2016	ח'אלד שחאדה	14/07/2016	נספח תנועה חלק דרומי.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	14/07/2016	ח'אלד שחאדה	14/07/2016	נספח תנועה חלק צפוני.	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	23	18/07/2016	ריאן עז אלדין	18/07/2016	פרשה טכנית.	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	18/07/2016	ריאן עז אלדין	18/07/2016	תנוחה.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	19/05/2016	מועתז כילאני	14/07/2016	נספח עצים בוגרים.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	33	19/05/2016	מועתז כילאני	19/05/2016	רשימת עצים.	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		מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6468585	04-6551346	yousef@mavo.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6468585	04-6551346	yousef@mavo.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6558213	tzafontichnun@mami.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לחלקות בבעלות פרטית.

(1) כתובת: בית מלון פלאזא, ת"ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהים דויירי	38095	אברהים דויירי ארכיטקט	נצרת	רואוס אל- גיבאל (1)		04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
פרוגרמטור	אדריכל	אברהים דויירי	38095	אברהים דויירי ארכיטקט	נצרת	רואוס אל- גיבאל (1)		04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים וביוב	מהנדס	עמוס דנק	825841	עמוס דנק	חיפה	(2)		04-8207944	04-8207942	amosd@012.net.il
מודד מוסמך	סוקר עצים	מועתז כילאני	1076	מועתז כילאני	יפיע	(3)		04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net
מודד מוסמך	מודד	מועתז כילאני	1076	מועתז כילאני	יפיע	(3)		04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net
ניקוז	מהנדס	ריאן עז אלדין	825841	הידרו מאפ	כאבול	(4)		04-8146021	04-8146021	ez@hydromap.co.il
תחבורה	מהנדס	ח'אלד שחאדה	102765	ח'אלד שחאדה	משהד	(5)		04-6519456	04-6519540	shehadeh@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 10737.

(2) כתובת: ת"ד 3280.

(3) כתובת: ת"ד 304.

(4) כתובת: ת"ד 660.

(5) כתובת: ת"ד 881.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים דרומית ליישוב כפר-כנא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור והתוויית דרכים.
- קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה : צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים.
- קביעת הנחיות בינוי.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות פיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון : דרכים, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה עתידיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		105.154			
סוג נתון כמותי	עֶרֶךְ	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+121	121	
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+3,025	3,025	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	289.8	+8,286.2	8,576	בנוסף לשטח עיקרי זה, תותר המרת סה"כ שטח בניה בהיקף 2420 מ"ר למבני ציבור לפי מפתח המרה שמתחת לטבלת הזכויות.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	13	+349	362	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,859	+53,801	55,660	
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+1,815	1,815	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+2,420	2,420	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	601,600
דרך מוצעת	509 - 500
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
מגורים ב'	119 - 100
שטח ציבורי פתוח	411 - 400
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	601,600
גבול מתחם	דרך מוצעת	509 - 500
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
גבול מתחם	מגורים ב'	119 - 100
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	411 - 400
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	601,600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	503, 501
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	119, 115
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	600
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	508, 505 - 500
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
חורשה להעתקה	מגורים ב'	117, 114 - 105, 103 - 100
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	409 - 400
חורשה להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300
מבנה להריסה	דרך מוצעת	503, 502
מבנה להריסה	מגורים ב'	105, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	601, 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	509 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	119 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	411 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	95,677	90.99
אזור מגורים א'	1,389	1.32
דרך גישה	305	0.29
דרך קיימת או מאושרת	4,915	4.67
שטח לבניני ציבור	207	0.20
שטח ציבורי פתוח	2,661	2.53
סה"כ	105,154	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,726.24	4.49
דרך מוצעת	25,871.53	24.60
מבנים ומוסדות ציבור	5,612.21	5.34
מגורים ב'	60,337.71	57.38
שטח ציבורי פתוח	6,305.38	6
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,301.3	2.19
סה"כ	105,154.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים, מגורים משולבים עם מסחר, תעסוקה מקומית, מוסדות ציבור ותיירות.</p> <p>1. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים, והן ייכללו במסגרת מבנה המגורים עצמו. זכויות הבניה לשימושים הנלווים למגורים מוגדרות לפי מפתח ההמרה המופיע מתחת לטבלת הזכויות, והוראות הבניה לשימושים האמורים יהיו לפי הקבוע ביעוד מגורים ב' בטבלה עצמה.</p> <p>2. יובטח מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנייים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים וריהוט גן ושטחים מטופחים. חומרי הבניה יהיו ידידותיים לסביבה, יצוינו בגוף הבקשה להיתר בניה. בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, גדרות, סלעיות, טרסות, מדרגות, מפלסים, חומרי בניה ופריסת קירות וכו'.</p> <p>בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושים ביתיים שאינם תת-קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים.</p>
ב	<p>הוראות בנייה</p> <p>השימושים הנוספים יותרו בתנאים הבאים :</p> <p>א. המגרש בעל הבקשה להיתר בניה נשען על דרך שרוחבה לא יפחת מ' 12 מ'.</p> <p>ב. האופי והפעילות המבוקשת אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים, או הפרעות לתנועת כל רכב או לתנועת הולכי רגל.</p> <p>ג. בקשה להיתר הכוללת שימוש שאינו למגורים תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות העיסוק המוצע ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>ה. כניסה נפרדת שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי.</p> <p>ו. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3.5 מ' מלבד משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.</p> <p>ח. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו שלא ליעוד מגורים ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים ביוב ואיכות השפכים, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש.</p> <p>ז. שימושי התיירות יכללו מקסימום 2 יח"א למגרש. יח"א אלה יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובהתאם לסעיפים 4.1, 5 ופרק 6 (לפי העניין).</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי חומרי הבניה יהיו ידידותיים לסביבה, יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. יעשה שימוש בחומרים עמידים בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
ב	הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים לרבות, סימון שטחי גינון, חניה ומתקנים, מפלסי בניה וכו'.
ג	הוראות פיתוח קירות/גדרות מסביב למגרש ייבנו מבטון מזוין עם חפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים (גם לנכים), מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, תחנות טרנספורמציה של חברת חשמל וכו'.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים, למזער במידת האפשר את כמויות החפירה והמילוי בשטחים מדרוניים. בהפרשי גובה מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/רב שנתי ומטפסים), יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים. השטח יבוצע נמוך מסביבתו במידה שיתאפשר להשייט מי נגר בתחומו.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה, הכול



<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>באישור הועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	<p>ב</p>
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	<p>ב</p>
<p>4.6 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965. בשילוב עם גנים ציבוריים ושטחים פתוחים המיועדים למתקני משחק, הצללה, שבילים וגינון. סה"כ השטח המיועד לשצ"פ לא יפחת מ- 40% משטח המגרש.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הבניה יהיו ידידותיים לסביבה, יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. יעשה שימוש בחומרים עמידים בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, רמפות, מתקני משחקים ואזורי פנאי ובילוי. תותר העברת קווי תשתיות לרבות ביוב, ניקוז, בהתאם לתוכנית הבינוי.</p>	<p>ב</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה ביצוע התשתיות : קירות תומכים, ניקוז, מים וביוב, חשמל ובזק, פחי אשפה יהיו מוסתרים במידת האפשר. במידה ויבוצע מילוי במקומות הנמוכים, השכבה העליונה תהיה קרקע קלה מתאימה לגינון בעובי</p>	<p>ג</p>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
לא יפחת מ' 70 ס"מ.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
3	3	3	1	2	(1) 10	6	362	44	132	0	0	24	108	500	119 - 100	מגורים ב'	מגורים ב'		
4	4	4	(4) 1	3	(3) 17			50	200	(2) 50	0	30	120	1000	202 - 200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
4	4	4	(4) 1	2	(3) 13			50	150	(2) 50	0	20	80	2000	300	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5		1	4			(6)	40 מ"ר	0	0	0	40 מ"ר	(5) 400	411 - 400	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	119 - 100	מגורים ב'	מגורים ב'
5	202 - 200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	300	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	411 - 400	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	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

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, לפי מדרון השטח באישור הועדה המקומית ללא חריגה מסה"כ המוצג בטבלה.

תותר המרת שטחי בנייה שאושרו למגורים עבור כל מגרש, לטובת שימושים אחרים כגון מסחר, תעסוקה, תיירות, מוסדות ציבור, וזאת עפ"י המפתח הבא :

120 מ"ר מגורים יומרו ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר

120 מ"ר מגורים יומרו ל- 40 מ"ר שיועדו לתעסוקה מקומית

120 מ"ר מגורים יומרו ל- 40 מ"ר שיועדו למוסדות ציבור

120 מ"ר מגורים יומרו ל- 50 מ"ר שיועדו לתיירות שיכללו 2 יח"א למגרש

גובה המבנה היינו המרחק האנכי המרבי בין מפלס פני הקרקע הסופית (אחרי פיתוח) לבין מפלס גג המבנה העליון ביותר. גובה זה לא יכלול מתקנים טכניים מונחים על הגג כגון יציאה גג, גג רעפים, מתקן

דוד שמש, חדר מכונות ופיר המעלית.

מפלס הכניסה ± 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך גישה ראשית.

תותר הקמת חניה פרטית מקורה בגובה עד 2.5 מ' אשר שטחה לא יעלה על 15 מ"ר, שטח זה יכלול במניין חישוב השטחים, החניה תבנה בקו אפס צדדי ו/או קדמי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא מעקה או או עלית גג ו/או גג רעפים.

(2) תשמש לחניה תת-קרקעית או קומת עמודים מפולשת.

(3) ללא מעקה או עלית גג ו/או גג רעפים.

(4) גובה הקומה לא יעלה על 3.0 מ'.

(5) בסמכות ועדת תכנון הקמת מבנה טרנספורמציה לחברת חשמל בתאי שטח מתאימים למטרה זו.

(6) 40 מ"ר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 או קנה מידה מתאים אחר, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאשור ועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת הבניה למדרון השטח ומפלסי הדרכים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש 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.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>מתחם לאיחוד וחלוקה :</p> <p>כל בניה ופיתוח, לרבות הוצאת היתרי בניה, בתחום מתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה, מותנים באישור תכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>איחוד וחלוקה זה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת התכנית וייתחם למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד וחלוקה. זאת שכן מדובר במהלך תכנוני אחד, הנערך ב-2 שלבים ובהתאם לזכויות הקניין התקפות.</p> <p>ניתן יהיה לבצע החלוקה מחדש במתחם אחד או במספר מתחמים בהתאם לשיקול הדעת התכנוני. החלוקה מחדש תערך בתכנית אחת או במס' תכניות כאמור ובלבד שכל מתחם יכלול את כל המרכיבים התכנוניים הנדרשים לו לרבות תשתיות ציבוריות, ושטחים ציבוריים וישמר שוויון בהיקף ההקצאה לצרכי ציבור בין המתחמים לאיחוד וחלוקה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>	<p>6.6</p>

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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. יש לקבוע כי כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים. במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י.

ד. 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 :

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מטרי
	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 אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1.0 מ'
	שנאי על עמוד	3.0 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.

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

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

<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה : 1. חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי השכונה המוצעת יסתיימו לפני אכלוס בתים ראשונים בשכונה הנ"ל.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. נגר עילי : יש להבטיח קליטת מי גשמים. ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 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. 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 ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. תכנון שטחים ציבוריים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.9</p>
<p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראלי 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>בשטח הפרויקט יועתקו 1076 עצי זית לפי נספח עצים בוגרים.</p>	





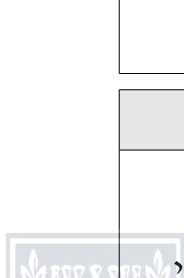
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>												
<p>הנחיות להעתקת עצים :</p> <p>א. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום.</p> <p>ב. סימון והכנת מקומות ההעתקה.</p> <p>ג. הכנת בורות בנפח ועומק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ-70 ס"מ.</p> <p>ד. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ-3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בחודשי הקיץ.</p> <p>ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים.</p> <p>העצים שייעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר - מרץ למקומות הקבועים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ביצוע עבודות ההעתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כדין.</p>													
<p>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.12</p>												
<p>תנאי למתן היתר בניה במבנה ציבור הגשת נספח נגישות לאנשים עם מוגבלויות ערוך ע"י מורשה נגישות מוסמך, ועפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) - תוספת שניה - סידורים לנכים בבנין ציבורי.</p>													
<p>6.13 פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>												
<p>אשפה :</p> <p>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. פתרון פינוי האשפה הוא לאתר "כפר כנא"</p> <p>פסולת בניין : לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה(במישה שיש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת רישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת יחוס :</p> <table border="1" data-bbox="207 1859 1260 2128"> <tr> <td>קבוצת ייחוס</td> <td>הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר</td> </tr> <tr> <td>מבונה</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מגורים</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>מבנה ציבורי</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>מגורים ומסחר</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.</td> <td></td> </tr> </table>	קבוצת ייחוס	הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר	מבונה		מגורים	לפחות 10 טון	מבנה ציבורי	לפחות 10 טון	מגורים ומסחר	לפחות 10 טון	6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.		
קבוצת ייחוס	הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר												
מבונה													
מגורים	לפחות 10 טון												
מבנה ציבורי	לפחות 10 טון												
מגורים ומסחר	לפחות 10 טון												
6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.													



פסולת בניין	6.13
<p>7. הוראות נוספות למתקני אשפה:</p> <p>- נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש בגומחה מיועדת למטרה זו.</p> <p>- מתקן המיועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק</p> <p>- מתקן למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ- 2 מ"ק.</p> <p>- המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה.</p> <p>- בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך.</p> <p>- בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ- 240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.</p> <p>- פחי האשפה/מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.</p>	



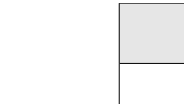
פיקוד העורף	6.14
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	



פיתוח סביבתי	6.15
<p>א. תנאי להיתר בנייה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. בתכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. ייצוב מדרונות בשיפועים של מעל 20%, ייעשה ע"י מיתון שיפועים או ע"י אמצעים קשיחים (דוגמת מסלעות או אדמה משורייתת ושיקום צמחי מלא ממניי הצומח האופייניים לאזור. שיקום מדרונות שייעשה עקב עבודות הפיתוח יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/אדמה גננית בעובי שייקבע בהתייעצות עם אדריכל נוף.</p>	



פיתוח תשתית	6.16
<p>16.6.1 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 קוי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>16.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות, במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י.</p> <p>16.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>16.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



קולטי שמש על הגג	6.17
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	



<p>6.17</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטם לדויד שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>6.18</p>	<p>שרותי כבאות</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>6.19</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות ביצועם לפי התוכנית ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה. - לא יינתנו היתרי בנייה על פי תוכנית זו, אלא לאחר שיוגש על ידי תאגיד ביוב אזורי, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תוכנית ביוב מאושרת, שיהיה במקביל ללוח הזמנים לביצוע התוכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם אכלוס המבנים. - לא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכנית ללא הסדרת נושא הבעלות בהתאם להוראות סעיף מס' 121, 122 לחוק התכנון והבניה. - ביצוע גדרות לאורך גבולות המגרשים הגובלים עם דרכים ושטחים ציבוריים, וקירות תומכים בגבולות המגרש כתנאי למתן טופס 4. 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. עבודות השדרוג יכללו החלפת צינור הולכה לכל אורכו והשלמת עבודות שדרוג של תחנת שאיבה לביוב ע"י אמצעים למניעת גלישות בזמן ניקוי התחנה ובזמן תקלות. - לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים: 1. השלמת עבודות שדרוג של מערכת ההולכה מהשכונה המתוכננת ועד לתחנת שאיבה אזורית "כפר כנא מערב" בהתאם למפורט בנספח ביוב מאושר לתכנית זו. 2. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה. 3. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות. 4. תנאי למתן היתר בנייה הינו עריכת ועדכון תוכניות המים והביוב לשכונה, בהתאם לתיאום בכתב עם משרד הבריאות והגורמים המוסמכים ואשר יימסר לוועדה המקומית. 5. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מצויה חורשה להעתקה הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות.</p>	
<p>6.20</p>	<p>מבנים קיימים</p> <p>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.</p>	

6.20	מבנים קיימים
	כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.
6.21	שמירת טבע וגנים לאומיים
	שמירת טבע :- פקעות וצמחים נדירים יועתקו משטחים המיועדים לפיתוח לשטחי שצ"פ ושיקום נופי אך ורק בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
6.22	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תיטל 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 תשלום בהתאם להוראות החוק.
6.23	הריסות ופינויים
	מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט / תכנית חלוקה.	
2	ביצוע הפקעות ע"פ סעיפים 7, 15-19.	
3	אישור תכנית עבודה לתשתיות ע"י מו"מ כפר-כנא הועדה והועדה המקומית.	
4	היתרי בניה להקמת עד 30% מכמות יח"ד המאושרות בתכנית (מימוש עד 50% בכל מגרש ספיציפי)	פריצה מלאה של הדרכים במפלסים ע"פ תוכניות העבודה שאושרו.
5	טופס 4.	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל, ביוב וניקוז כולל פתרון קצה, בניית קיר בגבול המגרש ע"פ תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות, סלילה חלקית של הדרכים.
6	היתרי בניה לאחר הקמת 30% ועד 50% מכמות יח"ד המאושרות בתכנית.	פיתוח כמות שצ"פים ומבני ציבור הדרושים בהתאם לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה:
7	היתרי בניה לאחר הקמת 50% מכמות יח"ד המאושרות בתכנית.	סלילה מלאה של הדרכים, ביצוע מלא של מבנה הציבור ע"פ פרוגרמה שתוכן ע"י המועצה המקומית. ביצוע בפועל של הדרך המאספת שאומצה ע"י הועדה המחוזית והתחברות אלה.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18