

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0250225

שכונת מגורים צפונית - מתחם 3

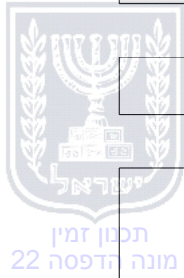
מחוז

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

השכונה המוצעת מהווה המשך למרקם האורבני הקיים בכפר, מטרת התכנית העיקרית היא שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למגורים ולשטחים לצורכי ציבור, מערכת הדרכים המוצעת בתכנית זו מהווה המשך למערכת הדרכים הקיימת מסביב למתחם ומותאמת לטופוגרפיה של השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת מגורים צפונית - מתחם 3

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

257-0250225

מספר התכנית

107.315 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

232900 קואורדינאטה X

739600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד הצפון מזרחי של כפר כנא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כנא - חלק מתחום הרשות: כפר כנא

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17384	מוסדר	חלק	50-51	48, 52
17398	מוסדר	חלק	5-6, 9-11	1, 3-4, 7-8, 12-13, 21-22, 42, 51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	אישור עפ"י סעיף 9.1.5 לתמ"א	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 2 / 9.	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
30/05/2000	3637	4885	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11063 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11063
17/08/2005	3846	5427	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14617 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14617



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				סמיר סעד			כן
הוראות התכנית	מחייב	1: 1250	1		סמיר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סמיר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סמיר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב ביוב	מנחה	1: 2500	1	10/01/2019	אברהים אבו תאיה	10: 06 10/01/2019		לא
ביוב ביוב	מנחה	1: 1	4	10/01/2019	אברהים אבו תאיה	10: 07 10/01/2019		לא
ביוב ביוב	מנחה	1: 1250	1	10/01/2019	אברהים אבו תאיה	10: 08 10/01/2019		לא
מים מים	מנחה	1: 1250	1	10/01/2019	אברהים אבו תאיה	10: 10 10/01/2019		לא
מים מים	מנחה	1: 1	6	10/01/2019	אברהים אבו תאיה	10: 10 10/01/2019		לא
ניקוז ניקוז	מנחה	1: 1		10/01/2019	אברהים אבו תאיה	10: 17 10/01/2019	גליונות: 1,9	לא
ניקוז ניקוז	מנחה	1: 1250	1	10/01/2019	אברהים אבו תאיה	10: 14 10/01/2019		לא
ניקוז ניקוז	מנחה	1: 2500	1	10/01/2019	אברהים אבו תאיה	10: 18 10/01/2019		לא
סביבה ונוף סביבה ונוף	מנחה	1: 1	18	18/12/2018	יסמין מחייל קובטי	08: 59 18/12/2018		לא
תנועה תנועה	מנחה	1: 1000	1	07/12/2018	פאדיה קראקרה	08: 06 07/12/2018	חתכים.	לא
תנועה תנועה	מנחה	1: 1000	1	07/12/2018	פאדיה קראקרה	08: 05 07/12/2018	נספח תנועה וכבישים.	לא
מצב מאושר מצב מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	22/06/2016	סמיר סעד	08: 32 22/06/2016		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	ריינה	(1)		04-6468585	04-6551346	Aliza@mav o.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ציפורן 5, נצרת עלית, ת.ד. 800 מיקוד 1700.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: רח' ציפורן 5, נצרת עלית, ת.ד. 800 מיקוד 1700.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.מ. כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6558211	04-6560521	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות הרשות המקומית, שטח התכנית מצוי בבעלותם של פרטיים אחרים.

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עלית 17501.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		samir@samir saad.info
יועץ מים וביוב	מהנדס	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	(1)		04-6551217	04-6565267	ibrabu@beze qint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	יסמין מחיול קובטי	35760		נצרת	(2)		04-6466401	04-6467119	Y_mak@barak.net.il
מודד מוסמך	מודד	בשאר פאהום	690	מודדי הגליל בע"מ	נצרת עילית	איריס	14	04-6561660		
	יועץ תחבורה	פאדיה קראקרה	109292		נצרת	(3)		04-6012782	04-6012782	Shareef9@ne-tvision.co.il

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 9537.

(2) כתובת: רח' 1307, ת.ד. 79123, נצרת.

(3) כתובת: ת.ד. 8750 נצרת.ת.ד. 8750 נצרת

.16214



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

תכנון שכונת מגורים חדשה בצפון-מזרח היישוב כפר כנא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- . שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח ל-:-
- מגורים ב, מגורים ומסחר, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת .
- . שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ושביל.
- . שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לדרך.
- . קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- . קביעת זכויות והוראות בניה .
- . קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- . קביעת הנחיות לאיחוד וחלוקה בעתיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 109
מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
שטח ציבורי פתוח	301 - 307
דרך מאושרת	1 - 4
דרך מוצעת	5 - 9
שביל	10
מגורים ומסחר	120

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	3, 4
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	5 - 7
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	103 - 109
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	303 - 306
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1, 4
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	109
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	120
דרך /מסילה לביטול	שביל	10
להריסה	דרך מאושרת	1, 4
להריסה	דרך מוצעת	5, 6, 8
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
להריסה	מגורים ב'	101 - 104, 106 - 109
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301 - 303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1 - 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	5 - 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	101 - 109
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	120
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301 - 307

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	110	0.10
דרך קיימת או מאושרת	6,460	6.02
שטח חקלאי	97,285	90.65
שטח לבנייני ציבור	3,460	3.22

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	107,315	סה"כ



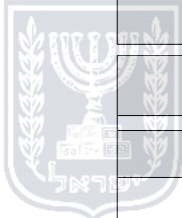
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.55	5,960.6	דרך מאושרת
21.81	23,406.12	דרך מוצעת
6.61	7,098.88	מבנים ומוסדות ציבור
56.33	60,452.7	מגורים ב'
2.82	3,025.78	מגורים ומסחר
0.27	286.27	שביל
6.60	7,085.3	שטח ציבורי פתוח
100	107,315.65	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>באזור זה תותר בניית בתי מגורים בני ארבע קומות או שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בקומת העמודים ניתן לכלול מחסן ביתי וחנייה לרכב.</p> <p>בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים בנוסף לשימוש העיקרי למגורים: מסחר קמעונאי שכונתי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וכן תעסוקה מקומית. שטח הבנייה המירבי לשלושת השימושים הללו יהיה 30 מ"ר לכל אחד מהם והם יכללו במסגרת מבנה המגורים. (עם זאת, ניתן יהיה להקים משרדים גם בקומה א').</p> <p>השימושים הנלווים למגורים יותרו בתנאי שלא יגרמו למטרד סביבתי ושיסופקו עבורם מקומות חנייה בתחום המגרש לפי תקנות החנייה התקפות, וזאת בנוסף לחניות הנדרשות לכל יח"ד. כמו כן, תנאי למימוש השימוש המסחרי הינו צמידות המגרש הנדון לדרך בעלת רוחב מינימאלי של 12 מ'.</p>
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
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לבניית מוסדות ציבוריים למיניהם למטרות חינוך, בריאות, ורווחת הציבור
4.2.2	הוראות
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 וחנייה
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
3	3	3	3	3	14					24	144	(1) 800	202 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	5	16	6	364	42		36	144	(1) 400	109 - 101	מגורים	מגורים ב'
3	3	3	3	4	18	6	18	42		24	144	(1) 400	120	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	3	1	5			42	42	6	36	(1) 400	120	מסחר	מגורים ומסחר
4	3	3	3		4					20	(2) 100	97	307 - 301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן לנייד אחוזי בנייה וקומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הוועדה המקומית.
- גובה המבנה מהרצפה התחתונה של המבנה כולל יציאה לגג.
- בתחום כל מגרש ומגרש ביעוד מגורים ב' 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".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לתחנת טרנספורמציה.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>הנפקת תעודות גמר תהיה בכפוף להשלמת עבודות גמר בחזיתות הבניין ועבודות פיתוח האתר כדלקמן:</p> <p>כל מגרש יוקף בגדר בנויה בחזית הפונה לשטחים ציבוריים לרבות דרכים ושבילים. הגדר תיבנה ו/או תצופה באבן לקט מקומית.</p> <p>בפיתוח המגרש ינתן פתרון לחיבור לתשתיות, מים, ביוב, חשמל וטלפון ויינתן פתרון לסילוק אשפה.</p> <p>במגרש הנמצא במפלס גבוה ממפלס הדרך, יבנה קיר תמך בגבול המגרש, הקיר ייבנה או יצופה מאבן לקט.</p> <p>קירות התמך בגבולות המגרש האחורי והצדדיים ייבנו לפני תחילת הבניה של המבנה.</p>	

6.2 עתיקות	6.2
<p>1.1. 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, הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/הם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>1.2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות מתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>1.3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות, (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פי צנאי רשות העתיקות.</p> <p>1.4. 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.</p> <p>1.5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.3 חניה	6.3
<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	

6.4 חשמל	6.4
<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות</p>	

חשמל	6.4																								
<p>ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="510 324 1262 896"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> <p>כל קווי החשמל בשכונה המוצעת יהיו תת קרקעיים, במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י.</p>	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 אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	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'		
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 אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																								
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'																									
6.5	6.5																								
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.5.1 ביוב</p>																									



<p align="center">6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד', יהיו כדלקמן :- השלמת שדרוג מערכת ההולכה האזורית מט"ש "כפר כנא מערב" ועד למט"ש "שדה אילן" בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמנהלה לפיתוח תשתיות ביוב. ב. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :- השלמת עבודות שדרוג מערכת ההולכה מהשכונה המתוכננת ועד לת"ש אזורית "כפר כנא מערב" בהתאם למפורט בנספח ביוב מאושר לתכנית מפורטת זו (מס' 0250225-257). אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p align="right">6.5.2 מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p align="right">6.5.3 ניקוז</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה מכוח תכנית זו :</p> <p>א. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. הסדרה והשלמת מוצא הניקוז עד המורד, הינו חלק בלתי נפרד מפיתוח המתחם.</p>	
<p align="center">6.6 פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>6.6.1 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 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 הוועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>6.6.4 תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center">6.7 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו לרבות תוספות הבנייה לפי ת"י 413.</p>	
<p align="center">6.8 סביבה ונוף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>6.8.1 קירות תומכים - מסלעות</p> <p>א- הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מסותתת, (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית). ארונות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד.</p> <p>ב- קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.</p> <p>ג- גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 3.50 מטר.</p> <p>באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.20 מ' נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה</p>	

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 ושרת
 המסלעה הראשונה לפחות 1.50 מ'.
 ה- בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.

6.8.2 מעקות, גדרות ושערים

א- הקירות המפרידים בין מגורים ורחובות או שצפ"ים יהיו בגמר אבן לקט.
 ב- כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו
 מפרופילי מתכת.
 ג- כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים ציבוריים שונים (לאורך כבישים,
 שצפ"ים רוחביים ואחרים) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.
 ד- על כל אלמנטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת
 לעת, והרלוונטיים.

6.8.3 שפך ועודפי קרקע

א- הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל
 מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב.
 ב- לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר
 מראש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
 ג- בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים
 בישוב ובהיקפו.
 ד- על כל מבקש היתר לחדש את הצמחייה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך
 תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
 ה- במגרשים הפונים לכביש 111 יש לבנות קירות תומכים לפני התחלת ביצוע המבנים למניעת
 שפך.

6.8.4 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.

6.8.5 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.

6.8

סביבה ונוף

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, קוי חשמל, טלויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.

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

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

6.8.6 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.

6.9

סביבה ונוף

6.9.1 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.

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

6.9.3 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. 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, רחובות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטוחות, 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 בטוחות או מאחזי 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.

6.9.4 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.

6.9.5 כבישים מדרכות וחניות :

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 שתייחסו 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.

6.9.6 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.

6.9.7 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 מתכנון 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.



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.9	סביבה ונוף
	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.
6.10	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 הוועדה 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.
6.11	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.
6.12	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שיוויון זכויות משנת 1998.
6.13	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.14	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.15	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בוועדה המקומית, בהתאם להנחיות המעודכנות של מינהל התכנון בנושא זה.
6.16	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.17	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
6.18	חלוקה ו/ או רישום
	כל בנייה ופיתוח לרבות הוצאת היתרי בנייה בתחום התוכנית מותנים באישור איחוד וחלוקה בין בתשריט ובין בתוכנית ולכל שטח התוכנית. איחוד וחלוקה זה ייערך על בסיס המצב התכנוני התקף ערב הפקדת התוכנית ויתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה.

<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.18</p>
<p>זאת, שכן מדובר במהלך תכנוני אחד הנערך ב 2- שלבים ובהתאם לזכויות הקניין התקפות. יחד עם זאת את החלוקה מחדש ניתן יהיה לערוך במתחם אחד או במס' מתחמים בהתאם לשיקול הדעת התכנוני של מוסדות התכנון. 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>ניהול מי נגר</p>	<p>6.19</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.20</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה הינו עריכת ועדכון תוכניות המים והביוב לשכונה, וזאת בהתאם לתיאום בכתב עם משרד הבריאות והגורמים המוסמכים, אשר יימסר לועדה המקומית.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.21</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים :-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. 4. תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית. 	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.22</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין.</p>	



תכנון זמין מונה הדפסה 22



תכנון זמין מונה הדפסה 22



תכנון זמין מונה הדפסה 22

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט/תכנית חלוקה	
2	ביצוע הפקעות.	
3	אישור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מו"מ כפר כנא והועדה המקומית.	
4	היתר בניה להקמת עד 30% מיח"ד המאושרות בתכנית	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות העבודה שאושרו
5	טופס 4	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב וניקוז כולל מונה הדפסה 22 תכנון זמין
6	היתר בניה לאחר הקמת 30% ועד 70% מיח"ד המאושרות בתכנית	פתרון קצה, בניית קיר בגבול המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות, סלילה חלקית של הדרכים.
7	היתר בניה לאחר הקמת 70% מיח"ד המאושרות בתכנית	פיתוח כמות שצ"פים ומבני ציבור הנדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה סלילה מלאה של הדרכים, ביצוע מלא של מבני הציבור על פי פרוגרמה שתוכן על ידי המועצה המקומית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22