

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא תכנון שכונת מגורים חדשה בתוספת של כ- 700 יח"ד, במובלעת חקלאית בדרום כפר כנא. התכנית קובעת יעודי קרקע ומערכת דרכים המתוה יחד עם מתחם 5 הצמוד חלק מדרך היקפית לישוב בהתאם למוצע בתכנית האב לכפר כנא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם 4 - כפרכנא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
-----------------	-----------	-----------------------------------

257-0239558	מספר התכנית	
-------------	-------------	--

172.631 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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

232900

קואורדינאטה X

738200

קואורדינאטה Y

דרום-מזרח כפר כנא

1.5.2 תיאור מקום**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
17396	מוסדר	חלק	67-70, 78-81, 83, 88-90, 94, 97-98, 111	54-61, 66, 71-73, 76-77, 82, 84, 86-87, 92-93, 96, 104, 106-108, 115

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

נצרת עילית

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/1981	1088	2692	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1231 ממשיכות לחול.	שינוי	1231 ג/
01/08/1999	4998	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	שינוי	8588 ג/



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				מוחמד חסן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מוחמד חסן		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה			19/07/2016	עמוס דנק	19/07/2016	חתום להפקדה	לא
ביוב וניקוז	מנחה			19/07/2016	עמוס דנק	19/07/2016	חתום להפקדה	לא
מים	מנחה			19/07/2016	עמוס דנק	19/07/2016	חתום להפקדה	לא
ניקוז	מנחה		17	04/03/2016	ריאן עזאלדין	24/07/2016	נספח הניקוז הינו גם נספח לניהול מי נגר. -חתום להפקדה	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	19/07/2016	עמוס דנק	19/07/2016	חתום להפקדה	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	19/07/2016	עמוס דנק	19/07/2016	חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	28/05/2014	מיכאל שמיס	27/04/2018	נספח תנועה וגבהים-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	26/10/2016	מיכאל שמיס	26/10/2016	חתכי אורך (1)-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	26/10/2016	מיכאל שמיס	26/10/2016	חתכי אורך (2)-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	26/10/2016	מיכאל שמיס	26/10/2016	חתכי אורך (3)-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/03/2016	מוחמד חסן	26/06/2016	חתום להפקדה	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	(1)		04-6468585	04-6551346	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת עילית רח' ציפורן 5.

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	(1)		04-6468585	04-6551346	

(1) כתובת: נצרת עילית רח' ציפורן 5.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

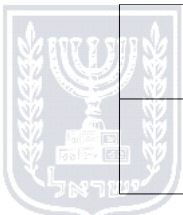
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מורי"מ כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6517741	04-6355195	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימים בעלים פרטיים אחרים נוספים

(1) כתובת: כפר כנא מיקוד 16930.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד		046412802		hasan_m@bezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים וביוב	מהנדס	עמוס דנק	2179		חיפה	(1)		04-8207944	04-8207942	amosd@012.net.il
תכנון הידרולוגיה ניקוז, ושמור מי נגר עילי	יועץ	ריאן עזאלדין		נהרא ופשטיה בע"מ	משגב דב	(2)		04-9909008	04-9909008	rafi.halevi@gmail.com
	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס			נצרת עילית	לולב		04-6470982	04-6576425	

(1) כתובת: חיפה 31032 ת.ד. 3280.

(2) כתובת: יעד. ד.נ. משגב 20155.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 חדשה בדרום כפר כנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים, דרכים ושטחים ציבוריים

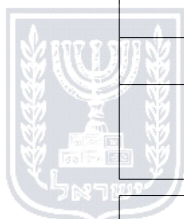
שינוי יעוד ממגורים לדרך

שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור למגורים ושטחים ציבוריים פתוחים

קביעת הוראות וזכויות בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 31**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	600
דרך מוצעת	311 - 301
דרך משולבת	403 - 401
מבנים ומוסדות ציבור	102, 101
מגורים ב'	27 - 1
שטח ציבורי פתוח	224 - 222, 219 - 212, 210, 208 - 201
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	508 - 504, 502, 501

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	309 - 301
חורשה להעתקה	דרך משולבת	403 - 401
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	102, 101
חורשה להעתקה	מגורים ב'	26, 23 - 20, 18 - 14, 12, 4 - 2
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	201 - 205, 207, 208, 210, 212 - 211, 214, 217, 219 - 222, 223

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	508 - 506 , 502 , 501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	310 , 307 , 306 , 301
מבנה להריסה	מגורים ב'	27 , 17 , 11 , 3
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	217
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	310 , 307 , 303 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	27 - 23 , 19 , 17 , 12 , 10 , 4 , 3 , 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	224 , 217 - 215 , 212
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	504

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	165,057.06	95.61
דרך מאושרת	741	0.43
מבנים ומוסדות ציבור	1,216	0.70
מגורים א	5,617	3.25
סה"כ	172,631.06	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	736.45	0.43
דרך מוצעת	39,188.59	22.70
דרך משולבת	1,311.43	0.76
מבנים ומוסדות ציבור	9,813.45	5.68
מגורים ב'	105,567.08	61.15
שטח ציבורי פתוח	6,562.66	3.80
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	9,451.39	5.47
סה"כ	172,631.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים ביעוד זה</p> <p>1. בתי מגורים</p> <p>2. מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.</p> <p>בנוסף לשימושים הנ"ל יותרו השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה מקומית תיירות (מקסימום 2 יח"א למגרש), וכן מבני ציבור (לתרבות, בריאות דת ועוד). השימושים הנוספים יותרו בתנאי שלא יפריעו לשימוש העיקרי למגורים ולא יגרמו למטרד סביבתי.</p> <p>שימושים אלו ישולבו במבנה המגורים בקומת הקרקע, מלבד המשרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'. הזכויות לשימושים הנוספים ייגזרו מסה"כ זכויות הבנייה המאושרות בטבלת הזכויות ולפי מפתח ההמרה שמתחתיה ובסעיף 4.1.2.א'. 7</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>השימושים הנוספים יותרו בתנאים הבאים:</p> <p>1. המגרש בעל הבקשה להיתר בניה נשען על דרך שרוחבה לא יפחת מ 12 מ'. 2. האופי והפעילות המבוקשת אינם גורמים למטרד לבתי מגורים שכנים, או הפרעות לתנועת כל רכב או לתנועת הולכי רגל. 3. 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. 4. כניסה נפרדת מהמגורים שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי. 5. הקמתן של תכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3.5 מ' מלבד משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א' 6. 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. 7. זכויות לשימושים נוספים יגזרו מהזכויות המאושרות בתכנית זו ועל פי החישוב הבא:</p> <p>40 מ"ר לתעסוקה תמורת 120 מ"ר למגורים. 30 מ"ר למסחר תמורת 120 מ"ר למגורים. 40 מ"ר למוסדות ציבור תמורת 120 מ"ר למגורים 50 מ"ר לתיירות תמורת 120 מ"ר למגורים</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני ציבור כמו: מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מרפאות, תחנות טיפול באם ובילד, מרכזי יום לקשיש, מועדוני נוער, ומתנ"סים, מוסדות רווחה, מוסדות דת.</p> <p>הוראות</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תנאי להוצאת היתר יהיה צרוף תכנית בינוי לכל המתחם, לבקשה להיתר בנייה
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים ישמש לגינון, משחקים ומתקני הצללה, ולמעבר תשתיות, מתקני תשתית עיליים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה בנייה בתחום השצ"פ, למעט לטובת התכליות המצוינות בסעיף 4.3.1.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.6.2	הוראות
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים מיועד להקמת מבני ציבור כמפורט ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, משולבים בשטחים פתוחים שישמשו לגינון, שבילים ורחבות, מתקני משחקים ומתקני הצללה.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי בכל מתחם יובטחו לפחות 40% מהשטח לשטחים פתוחים רצופים



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי						שרות
5	5	5	5	5	1	3	16		60	50%		35%	105%	500		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3			(3) 4	(2) 12	(1) 135	42			24%	144%	400	,9 ,1 ,19 13 ,10	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3			4	(7) 12	(6) 552	42			54%	108%	400	,8 - 4 ,2 14 ,12 ,11 - 20 ,18 - 3 ,27		מגורים ב'
3	3	3	3			1	6		15			5%	10%	200	- 201 ,210 - 207 ,205 - 212 ,208 - 217 ,214 ,222 ,219 223		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	5	1	3	16		60	50%		45%	105%	500		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

זכויות לשימושים הנוספים המוגדרים בסעיף 4.1.1 ב' יגזרו מהזכויות המאושרות בתכנית זו, ולכל מגרש ומגרש, לפי החישוב הבא:

40 מ"ר לתעסוקה תמורת 120 מ"ר למגורים.

30 מ"ר למסחר תמורת 120 מ"ר למגורים.

40 מ"ר למוסדות ציבור תמורת 120 מ"ר למגורים

50 מ"ר לתיירות (הכוללים 2 יח"א למגרש) תמורת 120 מ"ר למגורים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יח"ד לדונם.

(2) 12 מ' + 2.5 מ' לעליית גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.

(3) 4 ללא עמודים או 3 קומות מעל עמודים.

(4) 3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן.

(5) 3 או לפי תשריט, הגדול מביניהם.

(6) 6 יח"ד לדונם.

(7) 12 מ' + 2.5 מ' לעליית גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.2 סביבה ונוף

העתקות פקעות וצמחים נדירים משטחי פיתוח לשטחי שצ"פ ושיקום נופי - יהיו בתיאום עם רט"ג

6.3 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.4 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת הבקשה להיתר.

6.5 חלוקה ו/ או רישום

1. לא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ולא יינתן היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין
2. הוראות לעניין מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד בחלק משטח התוכנית (כמסומן בתשריט) א. כל בניה ופיתוח, לרבות הוצאת היתרי בניה בתחום מתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה, מותנים באישור איחוד וחלוקה בין בתשריט ובין בתכנית בכל שטח המתחם המסומן
- ב. איחוד וחלוקה זה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת התכנית ויטייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה. זאת שכן מדובר במהלך תכנוני אחד, הנערך ב 2 שלבים ובהתאם לזכויות הקניין התקפות.

6.6 חשמל

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

6.6

חשמל

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 בשכונה המוצעת יתוכננו כקווים תת-קרקעיים, במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. תנאים למתן היתר בנייה:

א. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ב. הסדרת של נחל כנא, ביצוע צינור בקוטר 1.8 מ' בכביש 8 מנק' 1.6 עד לנקודה 1.5 בהתאם לתכנית האב ולנספח

הניקוז. תכניות מפורטות יאושרו ע"י רשות הניקוז

3. בכל מעבר תשתיות מים ו/או ביוב בין ו/או לאורך המגרשים ו/או חלקות תובטח רצועת מעבר תשתיות מים וביוב ברוחב מינימלי 4 מ'.

4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית

אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5. א. תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה

המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י

משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. 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 ומנהלה 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.

ג. לא יינתן היתר בנייה מכוחה של תוכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:

1. השלמת עבודות השדרוג של מערכת ההולכה מהשכונה המתוכננת ועד לתחנת שאיבה אזורית

" כפר כנא מערב" בהתאם למפורט בנספח הביוב המאושר לתכנית זו.

2. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ויהווה אסמכתא

למילוי תנאי זה

3. אישור בקשה להיתר בנייה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.

4. עריכת ועדכון תוכניות המים והביוב לשכונה וזאת בהתאם לתיאום בכתב עם משרד

הבריאות והגורמים המוסמכים, אשר יימסר

<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>לוועדה המקומית</p>	
<p>6.8 תקשורת</p>	
<p>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.</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	
<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עלי 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.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>בתכנון עתידי לשטחים הגובלים בכבישים, השטחים הפתוחים ייועדו כשטחי וויסות ואיגום פוטנציאלי באירועים של סופות גשם נדירות. באופן דומה, יש לתכנן את השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב במידת האפשר.</p> <p>כמו כן, תוכנית הפיתוח בשלב היתר הבנייה תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי חנייה ירוקים או הכוללים מצב טוף, והמשוקעים ביחס לפני הקרקע, במטרה להקטין את נפח הנגר ולרסן את ספיקות השיא ע"י השחייה. 2. אזורים ירוקים מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים ירוקים בהיקף המבנים. 3. שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות, בכל המגרשים הפרטיים ובשיעור 30% לפחות שטח חדיר פתוח בהיקף במני ציבור. 4. תכנון מערכת הניקוז (מערכת ניקוז סגורה) כולל מיקום הקולטנים ייקבע בתכנון המפורט בהתאם לספיקות התכן שנקבעו. 5. קביעת מפלסי רצפות המבנים מעל מפלסי הדרכים ויצירת שיפועים אורכיים רציפים לאורך הדרכים. 	
<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים שלא נבנה בהתאם לתקן ישראלי 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה על פי דרישות תקן 413</p>	
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	
<p>תנאי למתן היתר בנייה בשטח בו מסומנת קבוצת עצים להעתקה הינו קבלת רישיון מאת פקיד היערות ותיאום הבקשה עימו.</p>	
<p>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

פסולת בניין	6.13
<p>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 תנאים ואגרות) התש"ל-1970. (אתר טורעאן)</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 נפח 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> <p>קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה מגורים לפחות 10 טון</p> <p>מבנה ציבורי לפחות 10 טון</p> <p>מגורים ומסחר לפחות 10 טון</p> <p>6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.</p> <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 ניועד 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>	
<p>פיקוד העורף</p>	6.14
<p>תנאי למתן היתר בניה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	6.15
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות אם ידרש</p>	
<p>תשתיות</p>	6.16
<p>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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

<p>תשתיות</p>	<p>6.16</p>
<p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית .</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבנייה , בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר , תנאים ואגרות) , טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 וכמפורט להלון :</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה , הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר ,</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה I בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) , לאתר מוסדר (אתר סחלוק , אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר , וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות</p> <p>4. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>5. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.18</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :</p> <p>א. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים .</p> <p>ב. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד קווי בניין והקלות שהועדה המקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש .</p> <p>ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו .</p> <p>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות .</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.19</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.20</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוכרו ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.21</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת המבנים/גדרות המסומנים להריסה בתשריט והשייכים למגרש נשוא ההיתר.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט/תכנית חלוקה	
2	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5,7 ו-19	
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 פתרון קצה, בניית קיר בגבול המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות, סלילה חלקית של הדרכים.
6	היתר בנייה להקמת 30% עד 50% מיח"ד המאושרות בתוכנית.	פיתוח כמות שצ"פים ומבני ציבור הנדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה
7	היתר בנייה להקמת יתר יח"ד המאושרות בתוכנית.	סלילה מלאה של הדרכים, וביצוע מלא של מבני הציבור על פי פרוגרמה שתוכן ע"י המועצה המקומית וכן ביצוע בפועל של הדרך המאספת ההיקפית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו תוך 10 שנים מיום אישורה