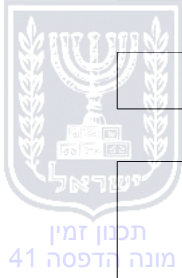


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0243477

שכ' מגורים חדשה מתחם מס' 6 - כפר כנא



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מתחם 06 הינו הרחבה לאזור מגורים כפר כנא לכיוון מזרח .
מתחם 06 מתוכנן ומיועד לשכ' מגורים חדשה והינו המשך למרקם אורבני קיים שעיקר ייעודו הינו מגורים.
עיקרי התכנון הינו שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים , שטחי ציבור ודרכים.
ההפקעות לצורכי ציבור באחוז הינו כ- 40% בצורה אחידה ושוויונית מכל החלקות במתחם.
תכנון מערכת הכבישים מבוסס על המשך הרחבה ושיפור מערכת הכבישים הקיימת. כמו כן פיזור שטחי הציבור במתחם בצורה שתשרת השכונה בצורה היעילה והאופטימלית ביותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכ' מגורים חדשה מתחם מס' 6-כפר כנא

257-0243477

מספר התכנית

107.960 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
	קואורדינאטה X	233400
	קואורדינאטה Y	739000

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כנא - חלק מתחום הרשות: כפר כנא

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17397	מוסדר	חלק	34, 72	29-33, 35-37, 39, 42-43, 64
17398	מוסדר	חלק		49, 52
17399	מוסדר	חלק		20, 24-28
17403	מוסדר	חלק		6, 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 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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	ג/ 1231
05/02/2014	3637	6751	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19980 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19980
01/08/1999	4998	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8588
14/11/2004	446	5343	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13251 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13251



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				שחאדה נזמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שחאדה נזמי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		4	03/09/2014	אבראהים אבו תאיה	19: 59 08/01/2017	הוראות ביוב-חתום להפקדה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה			08/09/2014	אבראהים אבו תאיה	15: 21 08/09/2014	אישור ניקוז-חתום להפקדה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		6	08/09/2014	אבראהים אבו תאיה	20: 00 08/01/2017	הוראות מים-חתום להפקדה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		8	08/09/2014	אבראהים אבו תאיה	20: 00 08/01/2017	הוראות ניקוז-חתום להפקדה	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית		37	08/09/2014	נגה כרמל	19: 59 08/01/2017	נספח נופי-חתום להפקדה	לא
ביוב	מנחה	1: 2500		03/09/2014	אבראהים אבו תאיה	20: 01 08/01/2017	ביוב כללי-חתום להפקדה	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1250		03/09/2014	אבראהים אבו תאיה	20: 01 08/01/2017	נספח ביוב-חתום להפקדה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 10000		08/09/2014	אבראהים אבו תאיה	15: 19 08/09/2014	חבורות קרקע-חתום להפקדה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 2500		08/09/2014	אבראהים אבו תאיה	20: 02 08/01/2017	מים תנוחה כללית-חתום להפקדה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 2500		08/09/2014	אבראהים אבו תאיה	20: 02 08/01/2017	ניקוז תנוחה 1-2500-חתום להפקדה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250		08/09/2014	אבראהים אבו תאיה	20: 02 08/01/2017	נספח מים 1-1250-חתום להפקדה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250		08/09/2014	אבראהים אבו תאיה	20: 03 08/01/2017	נספח ניקוז 1-1250-חתום להפקדה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 10000		08/09/2014	אבראהים אבו תאיה	14: 39 08/09/2014	תרשים תמ"א 34-חתום להפקדה	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חתכים	מנחה	1: 250		03/09/2014	פאדיה קראקרה	10: 01 20/12/2016	חתכי תנועה-חתום להפקדה	לא
מתחמי תכנון	מחייב	1: 200	1	25/11/2019	שחאדה נזמי	08: 39 02/12/2019	גבולות המתחמים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	03/09/2014	פאדיה קראקרה	10: 01 20/12/2016	נספח תנועה-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1250		23/10/2014	שחאדה נזמי	16: 31 17/07/2019	מצב קיים-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



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6516181	04-6516251	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6551346	

(1) כתובת: צפורן 5.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחאדה נזמי		נזמי שחאדה	עין מאהל	עין מאהל		04-656920		nazmis@netvision.net.il
	מהנדס	אברהמים אבו תאיה	25051		נצרת	(1)		04-6551217	04-6565267	
מודד מוסמך	מודד	גאד ג'ארוש	1201		נצרת	(2)		04-6080603	004-6082794	
	יועץ נופי	נגה כרמל	3518672		קרית טבעון	(3)		04-9831019	04-9831019	
	יועץ תחבורה	פאדיה קראקרה	109292		נצרת	(4)		04-6012782		shareef@netvision.net.il



(1) כתובת: ביר אלאמיר 11 ת.ד. 9537.

(2) כתובת: נצרת.

(3) כתובת: קרית טבעון.

(4) כתובת: ת.ד. 8750.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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 שכ' חדשה .
- קביעת ייעודי קרקע לשימושים שונים.
- תכנון מערך תחבורה .
- שילוב שכונת מגורים קיימת לשכונה החדשה.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מחקלאי לשטח ל- :
- מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים וחניון.
 - קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
 - קביעת זכויות והוראות בניה.
 - קביעת הנחיות לחלוקת החלקות למגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	105, 103 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
שטח ציבורי פתוח	303, 301, 300 - 312, 314, 315
דרך מאושרת	404 - 400
דרך מוצעת	506 - 500
דרך משולבת	602, 601
שביל	701, 700
חניון	800
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	400
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	202
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	117, 111, 105
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	404 - 400
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	506 - 500
חורשה להעתקה	דרך משולבת	602, 601
חורשה להעתקה	חניון	800
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
חורשה להעתקה	מגורים ב'	121 - 105, 103 - 100
חורשה להעתקה	שביל	701, 700
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	315, 314, 312, 310 - 303, 301, 300
חורשה להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900
מבנה להריסה	דרך מוצעת	503, 500
מבנה להריסה	מגורים ב'	118, 115, 109
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	310
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	506, 503, 501, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	121 - 112, 110, 108, 106, 102 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	701, 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	315, 314, 312 - 306, 303, 301, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900

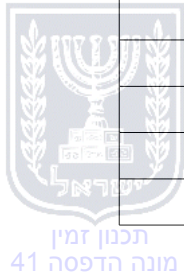
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
88.59	95,640	אזור חקלאי
0.12	130	אזור מגורים מיוחד
3.16	3,410	דרך מאושרת
0.73	790	דרך משולבת
4.12	4,450	מבני ציבור
2.85	3,080	מגורים א'
0.43	460	שטח ציבורי פתוח
100	107,960	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.08	4,213.47	דרך מאושרת
20.42	21,080.33	דרך מוצעת
0.55	571.35	דרך משולבת
0.47	488.88	חניון
8.87	9,153.98	מבנים ומוסדות ציבור
54.19	55,954.95	מגורים ב'
0.57	592.37	שביל
8.68	8,967.21	שטח ציבורי פתוח
2.16	2,228.02	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	103,250.57	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים עד ארבע קומות, או שלוש מעל קומת עמודים שתשמש כחניה ו/או מחסן ביתי, בהתאם למצב הטופוגרפי לכל מגרש.</p> <p>בקומת קרקע יותר שימוש למסחר קמעונאי שכונתי, מסחר שלא יגרום למטרדים סביבתיים ורעש.</p> <p>אישור המסחר בקומת הקרקע יותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובמתן פתרונות חנייה ע"פי תקן.</p> <p>המסחר בקומות קרקע יאושר רק במגרשים הנשענים על דרכים ברוחב 12 מ' מינימום. משפחתונים וקלינקות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>זכויות לשימושים נוספים יגזרו מהזכויות המאושרות בתכניות התקפות ועל פי החישוב הבא:</p> <p>40 מ"ר לתעסוקה תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>30 מ"ר למסחר תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>40 מ"ר למוסדות ציבור תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>50 מ"ר לתיירות תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>השימושים הנוספים יותרו בתנאים הבאים:</p> <p>א. המגרש בעל הבקשה להיתר בניה נשען על דרך שרוחבה לא יפחת מ- 8 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 ותאור מילולי מפורט על מהות העיסוק המוצע ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>ד. לא יינתנו היתרי בנייה מכח 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>השימושים בתא שטח 114 יהיו: בתי מגורים, מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופיה המקיימים את התנאים הבאים: א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים.</p> <p>ב. ייבטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתן תותר גם בקומה א'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עם הבקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת בנינים, הסדרי חניה, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים</p>





4.1	מגורים ב'
	<p>אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הרשות/הוועדה המקומית.</p> <p>התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</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 וכו'.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>היתר בניה יוצא לאחר אישור תכנית בינוי למתחם מוסדות ציבור ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש לגינון, מעבר תשתיות, מתקני חשמל ותקשורת, מגרש משחקים</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בניה כלשהיא למעט מתקני משחק למיניהם ותחנת טראפו.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים

4.6	דרך משולבת
	תשמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
4.7.2	הוראות
4.8	חניון
4.8.1	שימושים
	ישמש להחניית רכב, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
4.8.2	הוראות
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	מיועד להקמת בנייני ציבור משולבים עם שטחים פתוחים, ע"י יוזמת המו"מ או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים מקלטים צבוריים, משטחים לחניה ציבורית, טרנספורמטרים לרשת חשמל ותשתית תת קרקעית (ביוב, מים, חשמל, טלפון). תנאי למתן היתרי בניה, תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
4.9.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	5	5	2	(1) 8		50					1000	200 - 202	מבנים ומוסדות ציבור			
(6) 5	(5) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 3	(1) 13	6	329	50			30%	120%	55393.95 (2)	,103 - 100, 113 - 105, 121 - 115	מגורים ב'		
(15) 3	(14) 3	(14) 3	(14) 3	(13) 4	(12) 14.5	(11) 10	6	42	(10)	(10)	(9) 24	(8) 144	(7) 561	114	מגורים ב'		
4	3	3	3		4				50		20	100	400	,301, 300, 309 - 303	שטח ציבורי פתוח		
5	4	4	4	2	(17) 10			50			(16) 30	(16) 120	1000	900	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות לשימושים נוספים יגזרו מהזכויות המאושרות בתכניות תקפות ועל פי 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 תמורת 120 מ"ר למגורים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף לגובה הנ"ל מותר עליית גג, מעלית וחדר מכוונת, מתקנים להסתרת מערכות.

(2) שטח מגרש לצורך חישוב נתונים כמותיים הינו 55393.95

מ"ר שטח מגרש מינימלי הינו 400 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

(3) בנוסף לקומה מתחת למפלס הכניסה.

(4) בתא שטח 116 אפשר שקו הבנין משצ"פ צפוני בתא שטח 310 יהיה 0.

(5) קו בנין אחורי של תא שטח 119 יהיה 2 מ'.

בתא שטח 116 אפשר שקו הבנין משצ"פ צפוני בתא שטח 310 יהיה 0.

(6) קו בנין הקדמי יהיה 5 מ' בקומת הקרקע ו- 3 מ' בשאר הקומות.

(7) שטח מגרש לצורך חישוב נתונים כמותיים הינו 561

מ"ר שטח מגרש מינימלי הינו 400 מ"ר.

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 36% לקומה סה"כ $4 \times 36 = 144\%$.

(9) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: או 40 מ"ר ליחיד

ניתן לנצל את מיכסת שטחי השירות של הקומות העליונות בתנאי אחוזי הבניה לא יעבור את המכסימום המותר לפי טבלה לעיל.

(10) ניתן לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה..

(11) מותנה בשיפוע הקרקע, בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות..

(12) 12 מ' - 2.5 מ' לעליית גג או סה"כ 14.50 מ' לבית עם גג רעפים.

(13) 4 ללא עמודים, 3 קומות מעל עמודים.

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

(15) או לפי תשריט הגדול מהם.

(16) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד זכויות בניה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה.

(17) בנוסף לגובה הני"ל מותר כליית גג, מעלית וחדר מכונות, מתקנים להסתרת מערכות.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:200, 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>
6.2	סביבה ונוף	<p>הנחיות נופיות לפיתוח שטח המפורטות בנספח נופי הינן מחייבות, להלן עיקרן:</p> <p>1. תכנית בינוי מפורטת כחלק משלבי קידום התכנית לביצוע, תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי לאישור, שתוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול התייחסות למרכיבי הפיתוח השונים.</p> <p>תכנית הבינוי תתייחס למפלסי הבתים, מפלסי המגרשים, קירות תומכים, מיקום חניות, כניסות ותשתיות. התכנית תגדיר מפלסי בתים כך שהבינוי יותאם לטופוגרפיה ככל הניתן אם ע"י קירות תומכים ואם ע"י בנייה מדורגת או שילוב בין השניים.</p> <p>תכנית הבינוי תתייחס גם לנושא עבודות העפר ותגדיר מפלסים וקו דיקור בכל אזור ממנו לא ניתן לחרוג בזמן עבודות העפר, לא ע"י חציבה ולא ע"י מילוי או מדרון חומר חפור.</p> <p>התכנית תפרט שימוש בחומרים, פרטי ביצוע, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ופיתוח כבישים בהתאם להנחיות כלליות המפורטות במסמך זה.</p> <p>תכנית הבינוי תוכן לכל תחום התכנית יחד או לכל מתחם בנפרד.</p> <p>2. עבודות עפר:</p> <p>כל עבודות העפר יבוצעו בתחום המגרשים בלבד. החומר החפור יפונה מיד אלא אם יהיה בו צורך למילוי בהמשך.</p> <p>3. שימור עצים:</p> <p>בתחום השטח לבנייה קיימים מטעי עצי זית. טיפול בעצים יבוצע לפני התחלת העבודות בשטח אם ע"י העתקה או שימור, בהתאם להנחיות שיתקבלו לאחר מדידה מפורטת.</p> <p>במידה ויידרש, יוכן נספח עצים מפורט המגדיר את הטיפול בכל העצים בתחום התכנית.</p> <p>4. שטחי גינון וחלחול</p> <p>15% לפחות משטחי המגרש יושארו כאזורי גינון ו/או חלחול ללא ריצוף, קירוי וכד'..</p> <p>5. חלוקה למפלסים:</p> <p>החלוקה למפלסים תוגדר בתכנית הבינוי ותבוצע ע"י קירות תומכים וקירות המבנים בלבד. דרוג השטח ע"י מסלעות יהיה רק לאורך גבול התכנית עם השטח החקלאי.</p> <p>לא תותר בניית קירות גדר אטומים אלא קירות תומכים בלבד.</p> <p>גובה הקירות תומכי המגרשים לכיוון הכבישים לא יעלה על 2 מ', אלא אם מתוכננת חניה מתחת למבנים ואז גובה לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>גובה קירות תומכים בין המגרשים לא יעלה על 3 מ'. שאר הפרשי הגובה ידורגו בתחום המגרש עם עדיפות למבנים מדורגים.</p> <p>6. פרטי קירות תומכים:</p> <p>קירות תומכים יבנו כקירות כובד עם גמר אבן לקט טבעית בגוון לבן או צהבהב לפי פרט. ראש הקיר יבנה מאבן בשני צידיו כולל גמר עליון מטיט מוחלק. פני ראש הקיר יהיו אופקיים.</p> <p>במידה ויידרש, ידורג הקיר בקפיצות של לא יותר מה 60 ס"מ בכל נקודה ונקודה.</p> <p>7. פרטי מסלעות:</p>

סביבה ונוף	6.2
<p>כאמור, מסלעות ייבנו לאורך גבולות התכנית, לכיוון שטחים פתוחים בלבד. המסלעות ייבנו מאבנים גדולות ושטוחות בגוון לבן או צהוב בהיר. האבנים יונחו לסרוגים כך שיווצרו כיסי שתילה ביינהם. גובה אבני המסלעה יהיה 60 ס"מ לכל היותר.</p> <p>8. כבישים:</p> <p>רוחב הכבישים בתכנית הוא 13 מ' (זכויות דרך) פרט לכבישים 11+17 שרוחבם הוא 12 מ' וכביש מס' 222 שרוחבו 10 מ'.</p> <p>בתחום רצועת הדרך יתוכננו מדרכות, חניות, ונטיעות עצים לכל אורך הכבישים.</p> <p>העצים שינטעו יהיו עצי צל רחבי עלים משני צידי הכביש במרחקים של לא יותר מ-10 מ' בין עץ לעץ.</p> <p>תכנית הבינוי תגדיר את מיקום העצים, את שילובם בכניסות לבתים ובחניות ברחוב וכן את התשתיות כך שהנחייה זו תתקיים.</p> <p>יבוצע תיאום עם רט"ג בענין הטמעת פקעות וצמחים נדירים משטחי פיתוח לשטחי ש.צ.פ. לפני תחילת הפיתוח במתחם.</p>	



עתיקות	6.3
<p>השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 23207/0 "כפר כנא מזרח" י"פ: 4539 עמ' 42885 מיום: 03/07/1997, 22849/0 "נקודות גובה 356 מ' י"פ: 4889 עמ' 3842 מיום 27859/0, 05/05/2000 "כפר כנא (דרום) " י"פ: 4888 עמ' 3795 מיום 01/06/2000, לא פורסם 3189/2 כפר כנא (מזרח) הינו/נס אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירה בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק 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>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



חניה	6.4
<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>א. לא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ולא יוצא היתר בניה ולא תתאפשר הסדרת בניה קיימת (לגליזציה) בשטח התכנית שאינו כלול במתחם לאיחוד וחלוקה, ללא אישור של תשריט לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל בעלי הזכויות בקרקע, הכל בכפוף לשלבויות המוגדרת בסעיף</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>7.1 להוראות התכנית . לחילופין- ניתן לפעול לפי סעיף ב' להלן. ב. באזורים שסומנו לאיחוד וחלוקה, או כתחליף לאמור בסעיף א' לעיל, הרי שהוצאת היתר בניה ואו הסדרת בניה קיימת, מותנים באישור של תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים. במקרה כזה, יש לראות בתכנית לאיחוד וחלוקה כהמשך להליך התכנוני שהחל בתכנית הזו (כהליך תכנוני אחד) וטבלאות האיזון יערכו כך שייעוד הקרקע וזכויות הבניה שיובא בחשבון ב"מצב הנכנס" יהיה לפי ייעוד הקרקע שהיה לפני אישור התכנית הזו (על פי תשריט "המצב המאושר"). טבלאות הקצאה ואיזון יערכו לפי תקן 15 של מועצת שמאי מקרקעין. ג. במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה כנ"ל (לפי סעיף 6.5 . ב' שלעיל) ניתן יהיה לשנות את צורתם ואו את מיקומם של השטחים המיועדים לצ"צ, באישור מוסד התכנון הרלבנטי, ובתנאי שלא יופר הצורך הפרוגרמתי ואו בתנאי שלא יופר השיעור השוויוני של ההפרשות . ל-צ"צ (-) 40%</p>	



חשמל	6.6
<p>הוראות בנושא חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה 1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן : מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>	



6.6

חשמל

לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום 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 בניה 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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

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

ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

- בעת התכנון המפורט יש צורך בחישוב הילוך הגיאות בויסות המתוכנן ולוודא שהנפח מתאים לויסות בתקופת חזרה של 1:20 שנה.

- תנאי להיתר בניה מוצא הניקוז בהתאם לנספח הניקוז.

- תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז.

ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.8

ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

30%-15 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 העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.9</p>
<p>1. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 "</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</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" 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> <p>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</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</p>	

<p>6.11 פסולת בניין</p> <p>לתחבורה ו/או להולכי רגל.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיתוח תשתית</p> <p>א. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</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-קרקעיות.</p> <p>ג. 6.6.3 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>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>א. תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן:</p> <p>- 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.</p> <p>עבודות השדרוג יכללו החלפת צינור הולכה לכל אורכו והשלמת עבודות שדרוג של תחנת שאיבה לביוב ע"י אמצעים למניעת גלישות בזמן ניקוי התחנה ובזמנתקלות.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <p>- השלמת עבודות שדרוג של מערכת ההולכה מהשכונה המתוכננת ועד לת"ש אזורית "כפר כנא מערב" בהתאם למפורט בנספח ביוב מאושר לתכנית זו.</p> <p>- אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>- אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות".</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.14</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 41



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 41



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 41

<p>6.15 שרותי כבאות</p>	<p>6.15</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>מתן היתר בניה בתא שטח 116 יותנה בהריסת כל המבנים הקיימים בתחומי השצ"פים בתאי שטח 309 ו- 310</p>	
<p>6.17 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
<p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
<p>6.18 מבנים קיימים</p>	<p>6.18</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.19 היטל השבחה</p>	<p>6.19</p>
<p>6.2. היטל השבחה היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.20 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.20</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. במידה והשטח המופקע הינו מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.</p>	
<p>6.21 הריסות ופינויים</p>	<p>6.21</p>
<p>א. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הפקעות עפ"י סעיפים 5,7 ו-19	
2	אישור תשריט/ תכנית חלוקה	
3	היתר בניה ל-50% מיחידות הדיור במתחם	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים עפ"י תוכניות שאושרו
4	טופס 4 ואיכלוס ל 50% מיחידות הדיור במתחם	פריצה מלאה למערכת הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים, ביוב, חשמל, וניקוז.
5	היתר ליתרת 50% מהיחידות במתחם	ביצוע בפועל לדרך המאספת המוצעת
6	טופס 4 לכל היחידות במתחם	השלמת כל עבודות הפיתוח לרבות כבישים ותשתיות

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41