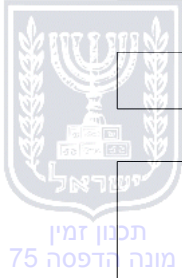


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0629865

כפר כנא הרחבה מזרחית



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים, גלילית מחוז צפון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/06/2021

לאשר את התוכנית

27/12/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית ממוקם מדרום לכביש 77 וממזרח לכביש 754 בתחום הישוב כפר כנא ברובו שטח יער קיים. במסגרת התכנית מתוכננת שכונת מגורים בת 2235 יח"ד. התכנית מציעה מנעד של כמות יח"ד, אשר נע בין 5-20 יח"ד, בכל מגרש, הצפיפות הממוצעת בתכנית הינה 10 יח"ד לדונם. בנוסף מתוכננים שטחי ציבור פתוחים, שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור ומערכת כבישים חדשה.

שטחי הציבור המתוכננים עתידים לשרת את תושבי השכונה החדשה ואת תושבי השכונות הסמוכות. השטח בתכנית המוגדר כיער עם הוראות מיוחדות ימשיך לשמש כיער, אלא אם יידרש כשטח לשימושים ציבוריים כלל אזוריים.

התכנית כוללת סעיף שלביות ביצוע, מעבר בין שלב לשלב מותנה בביצוע תשתיות התומכות בכמות יח"ד המבוצעות בפועל. השלביות מאפשרת את המשך קיומו של היער הקיים בסמוך לתכנית עד לפיתוח השטח של שלב הביצוע הרלוונטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

כפר כנא הרחבה מזרחית

שם התכנית ומספר התכנית

257-0629865

מספר התכנית

599.158 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים, גלילית מחוז צפון

233275 קואורדינאטה X

740081 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית ממוקם מצפון מזרח לשוב הקיים, מדרום לכביש 77 ומזרחית לכביש 754

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 שכונה חדשה צפון מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17382	מוסדר	חלק		112
17383	מוסדר	חלק	18	19-20, 29, 31
17384	מוסדר	חלק	49	46-48, 50-52, 91, 102, 109, 111
17399	מוסדר	חלק		1-2, 5, 40

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

הגליל המזרחי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ב/ 5
17/07/2019	12972	8345	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9 / 10. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 / 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9 / 10
12/02/1981	1088	2692	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1231 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1231
10/12/2013	2001	6711	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17304 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17304

## הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית ג/22516. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/22516. הוראות תכנית ג/22516 תחולנה על תכנית זו. מספר ילקוט פרסומים: 7414 מספר עמוד בילקוט הפרסומים: 1213 מתאריך: 04/01/2017



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		אילה רונאל			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		17: 06 13/12/2020	אילה רונאל	13/12/2020	1		מחייב	דברי הסבר בערבית
לא	עקרונות שומה	15: 36 14/11/2021	דויד בריל	14/11/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		15: 38 14/11/2021	דויד בריל	14/11/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים וביוב	15: 20 03/11/2020	ענבל אברהם	03/11/2020			מנחה	מים
לא		15: 20 03/11/2020	ענבל אברהם	03/11/2020			מנחה	ניקוז
לא	סקר צמחיה	12: 24 08/05/2019	ניר מעוז	07/05/2019			מחייב	סביבה ונוף
לא	סקר סביבתי	10: 18 28/12/2020	עזר פישלר	28/12/2020	114		מנחה	סביבה ונוף
לא		13: 11 24/05/2020	אורי דור	24/05/2020			מנחה	סקר גיאולוגי
לא		16: 03 03/11/2020	גדעון הרטמן	03/11/2020			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות	13: 10 24/05/2020	אביעד כהן	24/05/2020			מנחה	תנועה
לא		14: 55 16/12/2020	ענבל אברהם	16/12/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא		15: 24 03/11/2020	אילה רונאל	03/11/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		14: 54 16/12/2020	ענבל אברהם	16/12/2020	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	שלביות ביצוע	14: 44 16/12/2020	אילה רונאל	16/12/2020	1	1: 2500	מחייב	מתחמי תכנון
לא		14: 54 16/12/2020	ענבל אברהם	16/12/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא		15: 28 03/11/2020	אילה רונאל	03/11/2020		1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתכי אורך	14: 48 16/12/2020	כנרת דביר	16/12/2020		1: 1200	מנחה	תנועה
לא		14: 49 16/12/2020	כנרת דביר	16/12/2020		1: 1250	מנחה	תנועה
לא		16: 41 27/12/2020	אילה רונאל	27/12/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 75**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון		04-6558814	04-6558814	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון		04-6558814	04-6558814	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף ישנם בעלי קרקע פרטיים עפי רשימת הבעלים בטבלאות האיזון של תכנית זו.

**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	אילה רונאל	27790		תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
מהנדס	מהנדס	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733	153-4-6778733	
חשמל	מהנדס	ענאן בטחיש	63996		נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563	04-6461563	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור	זכרון יעקב	(1)	24	04-8440832		studio@ybm. co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דויד בריל	492430		כפר יונה	(2)		09-8988693	09-8988693	david@b- bril.co.il
כבישים	מהנדס	כנרת דביר	54214		אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	office@rame ng.net
גיאולוג	יועץ	אורי דור			בית קשת	(3)		04-9982205		ory@orydor. com
אגרונום	אגרונום	גדעון הרטמן			רמת גן	(4)	187	03-6745260		gideon.hartm an@gmail.co m
יועץ בה"ת	יועץ	אביעד כהן		אמאב תחבורה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	zvi@amav.ne t
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	
אקולוג	יועץ	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	(5)	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gma il.com
יועץ סביבתי	יועץ	עזר פישלר	41234		נהריה	(6)		072-2520216	072-2520216	

(1) כתובת : העצמאות.

(2) כתובת : ת.ד 4297.

(3) כתובת : בית קשת 1524700.

(4) כתובת : הרא"ה 187.

(5) כתובת : רח' הבוטנים 10.

(6) כתובת : קק"ל 16.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

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 צפון מזרחית ליישוב הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדרת ייעוד מגורים, מבני ציבור מעורב שטחי ציבור פתוחים, שטחי ציבור פתוחים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושבילים.
- ב. קביעת שימושים
- ג. חלוקה למגרשים, ביצוע איחוד וחלוקה בשטח המסומן בתשריט.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה
- ו. קביעת שלבי ביצוע ומימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1043A, ,1042 - 1001 ,934 - 932 ,929 ,919 - 905 ,677 ,672 ,642 - 625 ,611 - 601 1043B, 1044 - 1052, 1053A, 1053B, 1054 - 1063, 1064A, 1064B, 1065 - 1067, 1201 - 1246, 1249, 1250, 1253 - 1264, 1401A, 1401B, 1402 - 1405, 1406A, 1406B, 1407 - 1423, 2001 - 2009
מתקנים הנדסיים	535
מבנים ומוסדות ציבור	312 - 303 ,301
שטח ציבורי פתוח	568 ,536 ,217 - 212 ,210 ,208 - 201
יער נטע אדם	577
דרך מאושרת	107
דרך מוצעת	106 - 100
דרך משולבת	513 ,511 ,508 ,505 ,504
שביל	567 ,506 ,417 - 410 ,408 - 401
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	314 ,313

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	107
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	535
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	536
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	107
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	536
הנחיות מיוחדות	יער נטע אדם	577
חזית מסחרית	מגורים	1222 ,1218 - 1216 ,1202 ,1201 ,929 - ,1245 ,1236 ,1235 ,1232 ,1224 - - ,1258 - 1255 ,1250 ,1249 ,1246 1401A, 1401B, 1402 ,1264 - 1262 - 1405, 1406A, 1406B, 1409, 1410, 1412, 1414, 1417 - 1420, 2008, 2009
חזית מסחרית	שביל	406 ,405 ,403 ,401
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	207 ,206
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	314
טיילת	דרך מוצעת	102 ,100
קו גז	דרך מאושרת	107
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	100
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יער נטע אדם	577
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	106 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	513 ,511 ,508 ,505 ,504

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער נטע אדם	577
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	312 - 303, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	601 - 625, 611 - 601, 905, 677, 672, 642 - 1042, 1001, 934 - 932, 929, 919 - 1043A, 1043B, 1044 - 1052, 1053A, 1053B, 1054 - 1063, 1064A, 1064B, 1065 - 1067, 1201 - 1246, 1249, 1250, 1253 - 1264, 1401A, 1401B, 1402 - 1405, 1406A, 1406B, 1407 - 1423, 2001 - 2009
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	401 - 410, 408 - 567, 506, 417
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201 - 208, 210, 212 - 568, 217
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	313, 314

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,056	0.34
יער נטע אדם קיים	482,470	80.53
מתקנים הנדסיים	667	0.11
קרקע חקלאית	113,920.03	19.02
<b>סה"כ</b>	<b>599,113.03</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	53.31	0.01
דרך מוצעת	102,238.34	17.06
דרך משולבת	1,195.72	0.20
יער נטע אדם	39,620.54	6.61
מבנים ומוסדות ציבור	34,323.64	5.73
מגורים	217,822.07	36.36
מתקנים הנדסיים	1,354.97	0.23
שביל	13,050.58	2.18
שטח ציבורי פתוח	131,682.4	21.98
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	57,771.46	9.64
<b>סה"כ</b>	<b>599,113.03</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. במסגרת מגרשי המגורים יותרו השימושים הנלווים הבאים:</p> <p>א. משרד/סטודיו/חדר עבודה למקצועות חופשיים המיועדים לתושבים המתגוררים ביחידות הדיור, בתנאי שאלה לא מזהמים או מייצרים מטרדים סביבתיים ובתנאי קיום פתרונות חניה.</p> <p>ב. גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון.</p> <p>3. במגרשי המגורים בהם סומנה חזית מסחרית יותרו מסחר ומשרדים בקומת הקרקע.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר בניה של מבני מגורים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. מפלס ה-0.00 בכל מגרש יקבע בתכנית בינוי למתחם פיתוח עירוני.</p> <p>3. סטייה מגובה 0.00 של מפלס הכניסה למגרש, כפי שייקבע בתכנית בינוי למתחם עירוני, תהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. ראה סעיף 6.9 לעניין סיכונים סייסמיים.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתפים לחניה, מחסנים, מעליות וחדרי מדרגות.</p> <p>2. בקומת המרתף יוסדרו פתרונות ניקוז, אוורור ושחרור עשן.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>3. תותר כניסה משותפת לחניה למגרשים סמוכים בכפוף להסכם בין בעלי הזכויות.</p> <p>4. תותר חניה תת קרקעית, כחלק ממניין השטחים המותר למרתפים.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גגות: מתקנים טכניים וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק מאדריכלות הבניין, או שיהיו צמודים למישור הגג המשופע, באופן התואם את ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית- מבוא עמקים.</p> <p>2. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים.</p> <p>3. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קווי הבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה או בא כוחו.</p> <p>4. גדרות וקירות הפיתוח: גובה הגדר הקדמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח בעת מתן היתר בניה ובהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית- מבוא עמקים.</p> <p>5. תותר בנית מצללות בחצרות, במרפסות או על גג המבנה ובתנאי שיתאימו לבניין ויהוו חלק מהיתר הבניה ובהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית- מבוא עמקים. חישוב שטח למצללות יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>6. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל מגרש. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים בתיאום אגף התברואה של המועצה.</p>

<p><b>מגורים</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>7. תבוצע תכנית פיתוח לכל מתחם עירוני לאישור מהנדס המועצה. מתחם עירוני עפ"י המוגדר בנספח הבינוי של תכנית זו, ומסומן בקו מקווקו ובאות לועזית גדולה.</p>	
<p><b>מסחר</b></p> <p>1. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרד למגורים. 2. במגרשים בהם מותר מסחר בקומת הקרקע יינתן פתרון חניה בתחום המגרש או פתרון חלופי שייכלל בבקשה להיתר.</p>	<p>ה</p>
<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>תחנת שאיבה לביוב. בתחום השטח יוקמו מתקנים הנדסיים הדרושים לתפקוד תחנת השאיבה- לרבות מערכת טיפול קדם (סינון גס), בור איגום, תחנת שאיבה, חדר חשמל, גנרטור, חניה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תחנת השאיבה תתוכנן בהתאם להנחיות הבינמשרדיות ל"תחנות שאיבה לשפכים- מערכות הולכת שפכים ציבוריות" לפי המהדורה העדכנית. 2. בתואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 5/ב/37 ונגזרותיה.</p>	<p>א</p>
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.</p>	<p>ב</p>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>1. מבנים המיועדים לחינוך, רווחה וקהילה. 2. מבנים לצרכי דת ותרבות, מרפאות מקלטים ומחסים ציבוריים. 3. נקודת משטרה ותחנה קטנה למגן דוד אדום. 4. יותרו מבנים ציבוריים לשימושים מקומיים ואזוריים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לכל מגרש המיועד למבני ציבור תוכן תכנית בינוי ופיתוח בעת הוצאת היתר בניה. 2. בכל היתר בניה יש להראות כיצד ניתן לפתח את מלוא הזכויות במגרש. 3. מפלס ה-0.00 בכל מגרש יקבע בתכנית בינוי למתחם פיתוח עירוני. 4. סטייה מגובה ה-0.00 של מפלס הכניסה למגרש, כפי שייקבע בתכנית בינוי למתחם עירוני, תהיה באישור מהנדס הועדה המקומית. 5. הבינוי והעיצוב האדריכלי של הבניין יתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות בעת הוצאת היתר בניה. 6. ראה סעיף 6.9 לעניין סיכונים סייסמיים.</p>	<p>א</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>1. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים וספורט, תאורה, שירותים ציבוריים, מערכות השקיה, פינות תצפית, מתקני הצללה וכדומה.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים קטנים, חדרי טרפו.</p> <p>3. בתא שטח 205 תותר הקמת במת הופעות ותיאטרון פתוח.</p> <p>4. בתא שטח 205 יותרו השימושים המשניים הבאים:</p> <p>א. מבני שירות לצרכי תחזוקה</p> <p>ב. בתי קפה וקיוסקים</p> <p>ג. שירותים ציבוריים</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תקן ישראל ת"י 1948 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב, הכל באישור ובפיקוח מהנדס המועצה.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>3. בתאי שטח המסומנים בנספח הבינוי והפיתוח כשצ"פ מוצע על שטח קיים לשימור יש לשמור, ככל הניתן, על ערכי טבע ונוף קיימים בשטח לרבות פני השטח הטבעי, עצים בוגרים קיימים, צמחיה קיימת, מחשופי סלע ושימור גיאופיטים.</p> <p>4. יש לטעת נטיעות משלימות של צמחים ממינים מקומיים על מנת לשמור על האופי הנופי של האזור כיער חורש טבעי.</p> <p>5. יש לדאוג לחיבור השצ"פים אל הרחובות הסמוכים והנגשתם להולכי רגל תוך הבטחת רצף הליכה לאורך המגרשים בייעוד זה וביניהם.</p> <p>6. במקומות בהם מוגדר בנספח הנוף, יש לדאוג להנגשת תא השטח גם לרוכבי אופניים.</p> <p>7. אזורי פעילות יהיו מוצלים בהתאם להוראות משרד הבריאות.</p> <p>8. יש לפתח את השצ"פים תוך השארת שטחים לחלחול מי נגר.</p> <p>9. תותר חניה בהיקף שלא יעלה על 7% משטח המגרש.</p> <p>10. לאחר ביצוע תשתיות בשצ"פ, שבתא שטח 536, יש לבצע שיקום נופי הכולל החזרת פני השטח לקדמותם, שתילת צמחייה והסדרת הדרך הקיימת.</p> <p>11. בעת תכנון וביצוע הנגשתו של שצ"פ, שבתא שטח 205, לצרכי פנאי ונופש, ישמרו העצים הקיימים ותמנע ככל הניתן פגיעה בערכי הטבע.</p> <p>12. בתא שטח מס' 536, בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 5/ב/37 ונגזרותיה.</p> <p>13. בתא שטח מס' 536, לא תותר נטיעת עצים 5 מ' מכל צד של תחום רצועת התשתיות התת קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p>
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>1. מבני ציבור לפי השימושים המותרים בסעיף 4.3.1 (מבנים ומוסדות ציבור).</p> <p>2. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים וספורט, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה.</p>

<b>4.5</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	3. יותרו מבנים ציבוריים לשימושים מקומיים ואזוריים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. לכל מגרש המיועד לשצ"פ ולמבני ציבור תוכן תכנית בינוי ופיתוח בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. בכל היתר בניה יש להראות כיצד ניתן לפתח את מלוא הזכויות במגרש.</p> <p>3. מפלס ה-0.00 בכל מגרש יקבע בתכנית בינוי למתחם פיתוח עירוני.</p> <p>4. סטייה מגובה 0.00 של מפלס הכניסה למגרש, כפי שייקבע בתכנית בינוי למתחם עירוני, תהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, ריהוט גן</p> <p>2. העברת רצועות תשתית תת קרקעית</p> <p>3. תחנות אוטובוס</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח הבינוי ונספח התנועה. תותר סטייה של עד 1 מ' ממפלסי פיתוח אלה בהתאם למפלסי הפיתוח שיקבעו בתכנון לביצוע.</p> <p>3. פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלבויות הבניה והאכלוס.</p> <p>4. בכל שלב ושלב יובטח ביצוע הכבישים הגובלים בבניה וכל ביצוע הגישות לשכונה, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.</p> <p>5. תנאי לביצוע חיבור כבישים מתוקף תכנית זו לכבישים הנמצאים באחריות נתיבי ישראל יהיה תיאום הסדרי התנועה ואישור חברת נתיבי ישראל להתחברות הכביש.</p>
<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרכי גישה למגרשי מגורים המשמשות להולכי רגל ולתנועה ממותנת של כלי רכב.</p> <p>2. העברת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>3. נטיעות וגינון.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שבילים מרוצפים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד</p> <p>2. נטיעות וגינון.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. פיתוח השטחים יכלול בין היתר: מדרגות, ריצוף, גינון, תאורה, מעבר קווי תשתית ומערכות השקיה.</p>



<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
	<p>2. לא תותר בשטחים אלה תנועת רכב ממונע אלא לצורך תחזוקה וחירום.</p> <p>3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה</p> <p>4. שבילים בכל שטח התכנית יפותחו במקביל לפיתוח המגורים הסמוכים אליהם.</p>
<b>4.9</b>	<b>יער נטע אדם</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. יער נטע אדם והפעולות הנדרשות לקיומו, פיתוחו ושימורו.</p> <p>2. שבילים ודרכי שירות.</p> <p>3. תצפיות ופינות ישיבה.</p> <p>4. מתקני משחק וספורט.</p> <p>5. תשתיות מותרות: מתקני מים, גז, ביוב, חשמל ותקשורת, קווי תשתית, קווי בידוד נגד שריפות, גידור, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	רוחב מקסימלי של דרכי גישה ושירות בתחום היער יהיה 4 מ'.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. כל פעולה בשטח היער תיעשה בתיאום עם קק"ל.</p> <p>2. הרכב המיניים ביער: אורן, ברוש, חרוב, אלון, אלה, כליל החורש וכל סוג עץ ממיני הצומח של ארץ ישראל.</p> <p>3. פעולות מותרות להכנת שטח לנטיעה: תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, בניית טרסות אבן ומתקני שימור קרקע.</p> <p>4. פעולות מותרות בממשק בין השכונה ליער: שמירת צמחייה קיימת, סילוק צמחייה נוספת, נטיעות עצים ושיחים, דילול גזעים והסרת חוטרים לצורך הרמת נוף, טיפול וסילוק גזם, טיפול למניעת שריפות, טיפול במזיקים ומחלות, שיקום וחידוש היער.</p>
<b>ג</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	השטח ימשיך לשמש כיער, אלא אם יידרש לשימושים ציבוריים על-אזריים.
<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	3	4	0	5	5%			%	5%	370	- 201 206,204 ,208 - 212,210 216 -	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	4	0	2	2%			%	(1) 2	28000	217,205	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	12	0	50	200%			30%	170%	600	- 303 301,312	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	12	0	40	200%			30%	170%	600	314,313	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(3) 6			500		(2) 150		(2) 350	1340	535	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
3	3	3	3	11	6	(4) 50	1570	400		330	840	640	- 601 672,611	מגורים	מגורים
3	3	3	3	14	6	(4) 50	1570	400		330	840	660	- 625 ,629,627 642	מגורים	מגורים
3	3	3	3	14	6	(4) 50	1560	400		330	830	660	,635,628 639,636	מגורים	מגורים
3	3	3	3	14	6	(4) 50	1530	400		330	800	660	- 630 ,637,633 638	מגורים	מגורים
3	3	3	3	14	6	(4) 50	1510	400		330	780	664	634	מגורים	מגורים
3	3	3	3	14	6	(4) 50	1650	400		330	920	843	640	מגורים	מגורים
3	3	3	3	14	6	(4) 50	1540	400		330	810	671	641	מגורים	מגורים



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	3	3	2	3	11	6	(4) 50	1500	400		330	770	606	677	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	3	11	9	(4) 50	2355	600		495	1260	1035	905	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	9	(4) 50	2195	600		495	1100	840	- 906 915, 913 919 -	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	9	(4) 50	2445	600		495	1350	1065	914	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	4	14	9	(4) 50	2745	850		495	1400	1278	929	מגורים	מגורים	
3	3	3	3		4 (5)	14		50	205			55	150	1278	929	מסחר	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	9	(4) 50	2495	600		495	1400	1200	933, 932	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	3	11	9	(4) 50	2355	600		495	1260	1037	934	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2550	650		600	1300	1040	,1001 ,1002 ,1044 1045	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	10	(4) 50	2611	650		600	1361	1095	1003	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	10	(4) 50	2610	650		600	1360	1000	,1004 - 1008 1010	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	10	(4) 50	2620	650		600	1370	950	- 1005 1007	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	10	(4) 50	2310	650		600	1060	1000	- 1011 1013	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	10	(4) 50	2320	650		600	1070	890	,1014 1015	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	6	21	10	(4) 50	2450	650		600	1200	895	1016	מגורים	מגורים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

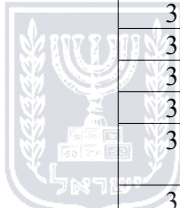


תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

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		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2450	650		600	1200	930	- 1017 ,1020 ,1023 ,1028 ,1031 ,1035 ,1037 ,1042 ,1046 ,1050 ,1058 ,1062	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2530	650		600	1280	1342	1021	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2320	650		600	1070	1000	,1022 ,1029	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2310	650		600	1060	1015	1030	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2600	650		600	1350	1021	1036	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	7	(4) 50	1725	450		385	890	735	1043A	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	7	(4) 50	1755	450		385	920	735	1043B	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2300	650		600	1050	780	1051	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	7	(4) 50	1645	450		385	810	713	,1052 1053A	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	3	11	5	(4) 50	1250	350		275	625	549	1053B	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2270	650		600	1020	919	1054	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2220	650		600	970	897	1055	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2250	650		600	1000	847	1056	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2180	650		600	930	853	1057	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	9	(4) 50	2045	600		495	950	845	1059	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2510	650		600	1260	1125	1060	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2290	650		600	1040	1093	1061	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	10	(4) 50	2330	650		600	1080	985	1063	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	7	(4) 50	1615	450		385	780	713	1064A, 1065	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	3	11	5	(4) 50	1165	350		275	540	497	1064B	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	7	(4) 50	1735	450		385	900	809	1066	מגורים	מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
3	3	3	3	2	4	14	7	(4) 50	1635	450		385	800	752	1067	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	3160	1000		720	1440	1000	,1201 ,1217 1218	מגורים	מגורים	
3	3	3	3		(5) 5	18		50	180			60	120	1000	,1201 ,1217 1218	מסחר	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	2960	800		720	1440	950	- 1202 ,1206 - 1213 ,1216 - 1219 ,1221 - 1225 ,1227 ,1233 ,1234 - 1236 1244	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	3170	800		720	1650	950	- 1207 1209	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	3180	800		720	1660	1013	1210	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	3190	800		720	1670	1014	1211	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	3187	800		720	1667	1019	1212	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	2980	1000		660	1320	950	- 1222 ,1224 ,1232 1235	מגורים	מגורים	
3	3	3	3		(5) 5	18		50	180			(6) 60	(6) 120	950	- 1222 ,1224 ,1232 1235	מסחר	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	2920	800		720	1400	1003	1228	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	2852	800		720	1332	1008	1229	מגורים	מגורים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	2853	800		720	1333	1000	,1230 1231	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	2840	1000		720	1120	1011	1245	מגורים	מגורים
3	3	3	3		(5) 5	18		50	180			60	120	1011	1245	מסחר	מגורים
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	3160	1000		720	1440	1000	,1246 ,1249 ,1250 ,1255 1258	מגורים	מגורים
3	3	3	3		(5) 5	18		50	180			60	120	1000	,1246 ,1249 ,1250 ,1255 1258	מסחר	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	7	(4) 50	1705	450		385	870	735	1253	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	7	(4) 50	1715	450		385	880	735	1254	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	3100	1000		720	1380	1243	1256	מגורים	מגורים
3	3	3	3		(5) 5	18		50	150			60	90	1243	1256	מסחר	מגורים
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	3200	1000		720	1480	1201	1257	מגורים	מגורים
3	3	3	3		(5) 5	18		50	180			60	120	1201	1257	מסחר	מגורים
3	3	3	3	2	5	18	7	(4) 50	1695	450		385	860	725	1259	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	5	18	14	(4) 50	3390	900		840	1650	1678	1260	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	12	(4) 50	3320	800		720	1800	1772	1261	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	6	21	14	(4) 50	4550	1100		840	2610	2127	1262	מגורים	מגורים
3	3	3	3		(5) 6	21		50	180			60	120	2127	1262	מסחר	מגורים
3	3	3	3	2	6	21	14	(4) 50	3620	1100		840	1680	1458	1263	מגורים	מגורים
3	3	3	3		(5) 6	21		50	170			60	110	1458	1263	מסחר	מגורים
3	3	3	3	2	5	18	12	(4) 50	2870	1000		720	1150	1023	1264	מגורים	מגורים
3	3	3	3		(5) 5	18		50	180			60	120	1023	1264	מסחר	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	7	(4) 50	1515	550		385	580	526	1401A	מגורים	מגורים
3	3	3	3		(5) 4	14		50	90			30	60	526	1401A	מסחר	מגורים
3	3	3	3	2	4	14	7	(4) 50	1535	550		385	600	542	1401B	מגורים	מגורים
3	3	3	3		(5) 4	14		50	90			30	60	542	1401B	מסחר	מגורים
3	3	3	3	2	6	21	14	(4) 50	3620	1100		840	1680	1116	1402	מגורים	מגורים
3	3	3	3		(5) 6	21		50	180			60	120	1116	1402	מסחר	מגורים

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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
3	3	3	3	2	6	21	14	(4) 50	3420	900		840	1680	900	,1403 ,1407 ,1408 ,1411 ,1413 ,1414 - 1421 1423	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	6	21	14	(4) 50	3620	1100		840	1680	900	,1404 1405	מגורים	מגורים	
3	3	3	3		(5) 6	21		50	180			60	120	900	,1404 1405	מסחר	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	7	(4) 50	1775	550		385	840	501	1406A, 1406B	מגורים	מגורים	
3	3	3	3		(5) 5	18		50	90			30	60	501	1406A, 1406B	מסחר	מגורים	
3	3	3	3	2	6	21	14	(4) 50	3440	1100		780	1560	1000	,1409 ,1410 1412	מגורים	מגורים	
3	3	3	3		(7) 6	21		50	180			(6) 60	(6) 120	1000	,1409 ,1410 1412	מסחר	מגורים	
3	3	3	3	2	6	21	14	(4) 50	3490	900		840	1750	1000	,1415 1416	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	6	21	14	(4) 50	3670	1150		840	1680	960	,1417 1420	מגורים	מגורים	
3	3	3	3		(5) 6	21		50	210			60	150	960	,1417 1420	מסחר	מגורים	
3	3	3	3	2	6	21	14	(4) 50	3735	1150		840	1745	1001	1418	מגורים	מגורים	
3	3	3	3		(5) 6	21		50	180			60	120	1001	1418	מסחר	מגורים	
3	3	3	3	2	6	21	14	(4) 50	3740	1150		840	1750	1001	1419	מגורים	מגורים	
3	3	3	3		(5) 6	21		50	210			60	150	1001	1419	מסחר	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	20	(4) 50	4900	1300		1200	2400	2000	- 2001 2007	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	6	21	20	(4) 50	5085	1600		1200	2285	1938	2008	מגורים	מגורים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	3	3		6 (5)	21		50	240			60	180	1938	2008	מסחר	מגורים	
3	3	3	3	2	5	18	20	(4) 50	5250	1300		1200	2750	2432	2009	מגורים	מגורים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	חניה-כלול בסך השטחים (%)
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	201 - 206, 204 - 212, 210, 208	216 - 212
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	217, 205	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301, 312 - 303	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	314, 313	
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	535	
מגורים	מגורים	601 - 611, 672	
מגורים	מגורים	625 - 627, 629, 642	
מגורים	מגורים	628, 635, 636, 639	
מגורים	מגורים	630 - 633, 637, 638	
מגורים	מגורים	634	
מגורים	מגורים	640	
מגורים	מגורים	641	
מגורים	מגורים	677	
מגורים	מגורים	905	
מגורים	מגורים	906 - 913, 915 - 919	
מגורים	מגורים	914	
מגורים	מגורים	929	
מגורים	מסחר	929	
מגורים	מגורים	932, 933	
מגורים	מגורים	934	
מגורים	מגורים	1001, 1002, 1044, 1045	
מגורים	מגורים	1003	
מגורים	מגורים	1004, 1008 - 1010	
מגורים	מגורים	1005 - 1007	
מגורים	מגורים	1011 - 1013	
מגורים	מגורים	1014, 1015	
מגורים	מגורים	1016	
מגורים	מגורים	1017 - 1020, 1023 - 1028, 1031 - 1035	
		1037 - 1042, 1046 - 1050, 1058, 1062	
מגורים	מגורים	1021	
מגורים	מגורים	1022, 1029	
מגורים	מגורים	1030	
מגורים	מגורים	1036	
מגורים	מגורים	1043A	
מגורים	מגורים	1043B	
מגורים	מגורים	1051	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



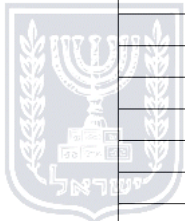
תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



חניה-כלול בסך השטחים (%)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1053A ,1052	מגורים	מגורים
	1053B	מגורים	מגורים
	1054	מגורים	מגורים
	1055	מגורים	מגורים
	1056	מגורים	מגורים
	1057	מגורים	מגורים
	1059	מגורים	מגורים
	1060	מגורים	מגורים
	1061	מגורים	מגורים
	1063	מגורים	מגורים
	1064A, 1065	מגורים	מגורים
	1064B	מגורים	מגורים
	1066	מגורים	מגורים
	1067	מגורים	מגורים
	1218 ,1217 ,1201	מגורים	מגורים
	1218 ,1217 ,1201	מסחר	מגורים
	,1221 - 1219 ,1216 - 1213 ,1206 - 1202 1244 - 1236 ,1234 ,1233 ,1227 - 1225	מגורים	מגורים
	1209 - 1207	מגורים	מגורים
	1210	מגורים	מגורים
	1211	מגורים	מגורים
	1212	מגורים	מגורים
	1235 ,1232 ,1224 - 1222	מגורים	מגורים
	1235 ,1232 ,1224 - 1222	מסחר	מגורים
	1228	מגורים	מגורים
	1229	מגורים	מגורים
	1231 ,1230	מגורים	מגורים
	1245	מגורים	מגורים
	1245	מסחר	מגורים
	1258 ,1255 ,1250 ,1249 ,1246	מגורים	מגורים
	1258 ,1255 ,1250 ,1249 ,1246	מסחר	מגורים
	1253	מגורים	מגורים
	1254	מגורים	מגורים
	1256	מגורים	מגורים
	1256	מסחר	מגורים
	1257	מגורים	מגורים
	1257	מסחר	מגורים
	1259	מגורים	מגורים
	1260	מגורים	מגורים
	1261	מגורים	מגורים
	1262	מגורים	מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

חניה-כלול בסך השטחים (%)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1262	מסחר	מגורים
	1263	מגורים	מגורים
	1263	מסחר	מגורים
	1264	מגורים	מגורים
	1264	מסחר	מגורים
	1401A	מגורים	מגורים
	1401A	מסחר	מגורים
	1401B	מגורים	מגורים
	1401B	מסחר	מגורים
	1402	מגורים	מגורים
	1402	מסחר	מגורים
	1403, 1407, 1408, 1411, 1413, 1414, 1421 - 1423	מגורים	מגורים
	1404, 1405	מגורים	מגורים
	1404, 1405	מסחר	מגורים
	1406A, 1406B	מגורים	מגורים
	1406A, 1406B	מסחר	מגורים
	1409, 1410, 1412	מגורים	מגורים
	1409, 1410, 1412	מסחר	מגורים
	1415, 1416	מגורים	מגורים
	1417, 1420	מגורים	מגורים
	1417, 1420	מסחר	מגורים
	1418	מגורים	מגורים
	1418	מסחר	מגורים
	1419	מגורים	מגורים
	1419	מסחר	מגורים
	2001 - 2007	מגורים	מגורים
	2008	מגורים	מגורים
	2008	מסחר	מגורים
	2009	מגורים	מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, בלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ג. בעמודות "מספר יחיד" הכוונה היא למספר יחיד למגרש המהווה במקרה זה גם תא שטח. שה"כ קיבולת יחיד בתחום התוכנית הינה 2235.

ד. בכל מגרשי המגורים המיועדים לצפיפות 10-20 יח"ד למגרש - שטח המירבי של 20% מכלל יח"ד באותו המגרש יהיו יח"ד קטנות. גודלן המינימלי והמקסימלי של יח"ד קטנות יהיה בהתאם לתקנות שיהיו בתוקף בעת מתן ההיתר.

ה. בכל מגרשי המגורים יותרו שימושים נלווים לפי המוגדר בסעיף 4.1.1 ס"ק 2 בתוכנית זו. שטח הבנייה המירבי המותר למימוש כלל השימושים הנלווים האמורים יהיה 120 מ"ר למגרש, כחלק ממניין השטחים המותרים למגורים במגרש. במגרשים בהם סומנה חזית מסחרית, יותרו השימושים הנלווים למגורים בנוסף לשימושים המותרים ולזכויות הבנייה המוקצות לחזית המסחרית, לפי המוגדר בסעיף 4.1.1 ס"ק 3 בתכנית זו.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח בניה לשימושים משניים, כפי שמופיעים בסעיף 4.4.4 בתכנית זו, לא יעלה על 500 מ"ר ובתנאי שישמרו על תפקודו, רציפותו ואיכותו של השצ"פ בתא שטח 205.

(2) סך כל שטחי תחנת השאיבה, חלקם מאושרים בתכנית מס' ג/10612, ניתן להעביר שטחים מהעל קרקע לתת קרקע.

(3) עומק המבנה מתחת לקרקע עד 7 מ'.

(4) תכסית 75% למרתפים.

(5) חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד.

(6) תותר המרה של שטחי מסחר לשטח מגורים.

(7) חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>לתכנית מצורף נספח הבינוי שהינו נספח מנחה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>6. פסולת</p> <p>6.1. פינוי פסולת-</p> <p>6.1.1. כתנאי להיתר פיתוח יבוצע מיפוי ותיעוד של אתרי הפסולת בשטח התכנית ותוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה תכנית פינוי מוסדרת.</p> <p>6.1.2. פסולת מעורבת תפונה על פי ההנחיות של מחלקת התברואה ברשות המקומית ובתיאום מול היחידה הסביבתית.</p> <p>6.1.3. יוסדרו אמצעי הפרדת פסולת כחוק, לרבות יישום החוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א 2011- ו"חוק לטיפול סביבתי בצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב 2012 ועדכוניו מעת לעת.</p> <p>6.1.4. פינוי פסולת פסדים, ככל שקיימים, תוסדר על ידי הרשות המקומית באמצעות התקשרות עם גורם מורשה. אין להתיר השלכת פסדים או פגרים בשטח הפתוח מחוץ למתחם המגורים.</p> <p>6.2. כללי-</p> <p>6.2.1. לא תאושר הקמת תחנת מעבר לפסולת.</p> <p>6.2.2. פתרון פינוי פסולות, על פי נספח אשפה תקני, יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>6.2.3. פסולת בניה במסגרת הקמת המתחם תפונה כפסולת יבשה בלבד.</p> <p>6.2.4. במתחמי בניה גדולים יש להגיש מאזן פסולת בניה צפוי לועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה ותעודות שקילה חתומות באתר ההטמנה כתנאי לקבלת תעודת גמר.</p> <p>6.2.5. נושא פינוי הפסולת על ידי קבלני הפיתוח יוסדר במסגרת תנאי רישיון העסק.</p> <p>7. חומרים מסוכנים</p> <p>7.1. לא יותר אחסון חומ"ס בשטח התכנית, למעט מיכלי דלק לשם הסקה ביתית בלבד.</p> <p>7.2. לא תותר כל פעולת תדלוק כלי רכב או צמ"ה בחצרות מתחם המגורים.</p> <p>8. קרינה אלקטרומגנטית</p> <p>8.1. רשת תשתית חשמל תהיה תת קרקעית. הוראה זו תהיה כפופה להנחיות רשות החשמל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>1. כללי</p> <p>1.1. אין להתיר הקמת בתי מלאכה במתחם למגורים. הקמת בתי עסק כגון ממכר מזון, שירותי דרך, חומרי בניין וכד', תהיה בכפוף להנחיות איגוד ערים לאיכות סביבה והגורמים המוסמכים לנושא.</p> <p>1.2. הסרת צמחיה במסגרת עבודות הכשרה שטח התכנית תיעשה באמצעים מכניים בלבד. יש לאסור שימוש בחומרי הדברה או כימיקלים אחרים לשם עבודות אלו.</p> <p>1.3. יבוצע איסוף גיאופיזיים ומינים מוגנים טרם פעולת החישוף ובכלל, פעולה זו תעשה לאחר סקר אקולוגי מפורט שיבוצע בתיאום מול רשות הטבע והגנים. הסקר האקולוגי יהווה תנאי להיתר פיתוח השטח.</p> <p>1.4. דרכים שיוכשרו בשולי גבול שטח התכנית, יהיו דרך להולכי רגל וואו שבילי אופניים. במידה הצורך יאפשרו גישה לרכבי חירום ושירות בלבד.</p> <p>1.5. צמחי נוי שיישתלו בשצ"פים סמוכים לגבול התכנית, יוגדרו באמצעות אדריכל נוף או אקולוג למניעת זליגה של מין מתפרץ ומשתלט.</p>	<p><b>6.3</b></p>

## 6.3

## איכות הסביבה

- 1.6 . יש לאסור פגיעה בשטח הפתוח שמעבר לגבול התכנית וקווי הדיקור במהלך ביצוע עבודות ההכשרה והבניה.
- 1.7 . יש לבחון באמצעות אדריכל נוף או אקולוג השבת גיאופיטים שהועתקו טרם עבודות הכשרת השטח לשתילה מחודשת בשצ"פים.
- 1.8 . על הרשות המקומית להבטיח מניעתם של אתרי מפגעים כגון השלכת פסולת גזם, בניין או פסדים לאורך הדרכים הסמוכות לשצ"פ הטבעי.
- 1.9 . תינתן עדיפות לבניית מבני ציבור על פי תקן 5281, או התקן העדכני בעת הוצאת ההיתר.
2. זיהום קרקע ומים
- 2.1 . לא תותר הצבת מיכלי תדלוק במתחם המגורים, לרבות חצרות הבתים. למעט מיכלי דלק להסקה ביתית. מיכלים יוצבו במאצרות ותחת קירוי מתאים.
- 2.2 . לא תאושר הקלה לטובת הקמת תחנת תדלוק מסחרית או פרטית בשטח התכנית.
- 2.3 . לא תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת בשטח התכנית .
- 2.4 . פתרון שפכים יהיה הולם לקליטת כל השפכים לסוגיהם. מערכת ההולכה, הטיפול והסילוק של השפכים תתוכנן ותבוצע כך שימנעו זיהומי קרקע ומי התהום בהתאם לדרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה.
- 2.5 . הנחיות להגברת חלחול וחיזור טבעי יהיו בכפוף למסמך "עקרונות ניהול ושימור נגר" העדכני בעת הוצאת ההיתר.
3. זיהום אויר
- 3.1 . בעת עבודות הכשרת השטח ועבודות הבניה, יש לוודא הרטבת דרכים יומית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לא תורשה הרטבת דרכים באמצעות תמלחת או כימיקלים.
- 3.2 . יש לשטוף גלגלי משאיות טרם יציאתן מאתר העבודה לנסיעה בדרכי הישוב.
- 3.3 . תינתן עדיפות לגריסת מצע מחומר מקומי. הגריסה תבוצע תוך הקפדה על שימוש במערכת דיכוי אבק רטובה. אתר הגריסה יתואם תחילה מול היחידה הסביבתית ומתן רשיון עסק שתנאיו יוגדרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- 3.4 . אין להתיר חניית משאיות וכלי רכב כבדים מעל 10 טון בשעות הלילה באזור המגורים.
- 3.5 . לא יינתנו היתרי בניה במגרשים המצויים בתחום השפעה בטווח 500 מטר ממפעל הבטון והבלוקים, עד אשר יועתק ממקומו או יבוצע סקר איכות אויר שיציג עמידה בערכי הסף.
4. מפגעי רעש
- 4.1 . במסגרת ביצוע עבודות ההכשרה והפיתוח של המתחם, חובה לעמוד בסעיפי החוק למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992- ודיני הסביבה כפי שיקבעו מעת לעת. ;
- 4.2 . אין לאשר הגדלת אחוזי בניה או הגדלת צפיפות בינוי במגרשים : 1058; 1059; 1209; 610; 611; 609; 608; 607; 604; 605; 603; 602; 601; 612; 613; 614; 615 אקוסטית עדכנית.
- 4.3 . אין לאשר שינוי יעוד קרקע למגורים במגרשים 202; 216; 205; 215; ללא חוות דעת אקוסטית עדכנית.
- 4.4 . לא יינתנו היתרי בניה במגרשים המצויים בתחום השפעה בטווח 500 מטר ממפעל הבטון והבלוקים, עד אשר יועתק ממקומו או יבוצע סקר רעש תקני שיציג עמידה בערכי הסף.
5. זיהום אור
- 5.1 . ככל שלא נדרשת תאורה משיקולי בטיחות או ביטחון, אין להאיר את השטח הפתוח



<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>שמעבר לגבול התכנית המזרחי. 5.2 תאורת רחוב תוגדר על פי תקן 2014 : EN-12464-2 אשר מגבילה את זווית הארה ל- 85 מעלות כאשר גופי התאורה יהיו מסוג full-cutoff, או לפי התקן העדכני בעת הוצאת ההיתר. 5.3 . אין להתיר הפניית תאורת זרקורים לעבר השטח הפתוח המצוי ממזרח לגבול התכנית במגרשים : 615 ; 901 ; 902 ; 904 ; 905 ; 903 ; 941 ; 939 ; 938 ; 940 ; 942 ; 943 ; 1007.</p>	
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצורכי רישום, מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>א. תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התכנית- 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. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה 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 מטה : 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 6.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי 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 5 מ' על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודת 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 המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא ינתן 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.</p>	

חשמל	6.5
<p>אין לחפור או לבצע עבודת 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 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.</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>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>ניקוז</p> <p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית מפורטת לניקוז השטח, שבתחום התכנית, ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה (כולל מתקני ויסות והחדרה, הסדרת מעביר כביש 77, הסדרת מוצא ניקוז עד נחל יפתחאל) ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>2. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשים ע"י השהייה והחדרה של מי הנגר לתת הקרקע באמצעות שטחים חדירים מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים חדירים בהיקף המבנים.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. בכל מגרשי המגורים, שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 15% לפחות.</p> <p>ד. השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ויאפשרו חלחול מים לתת הקרקע.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>3. בשטחים ציבוריים פתוחים שיעור השטחים החדירים יהיה - 20% לפחות. השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ויתפקדו כשטחים להשהייה והחדרה של מי נגר בסופות גשם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. בהתאם, מוצע לתכנן את השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב במידת האפשר.</p> <p>4. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו ככל הניתן שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על ידי השהייה.</p> <p>5. תכנון תא שטח 205 יעשה בשילוב פעולות ויסות והחדרת נגר לצמצום תרומת הנגר משטח התכנית.</p> <p>ביוב ומים</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים במועצה, ובאישור מהנדס המועצה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול</p>	



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>בשפכי התכנית.</p> <p>3. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>4. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור מהנדס המועצה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>5. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר לתאגיד המים זכות מעבר לקווי הביוב.</p> <p>6. תתאפשר הנחת קווי ביוב בתחומי מגרשים, מחוץ לקוי בנין.</p> <p>7. אסורה בניה על קווי ביוב ציבוריים.</p> <p>8. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח זה.</p> <p>9. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל.) ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>10. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד- 2014, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.</p> <p>11. הספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>12. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.</p> <p>13. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד המים והביוב האזורי.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים מסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

שמיירה על עצים בוגרים	6.7
<p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. בשטחים המתוחמים בקווקו ירוק, בתשריט עצים בוגרים, תבחן מחדש כריתה/ העתקה במסגרת תכניות בינוי ופיתוח של שטחי ציבור פתוחים ושטחים המיועדים למבני ומוסדות ציבור, וייעשה מאמץ לשמר מספר רב ככל הניתן של עצים בוגרים.</p> <p>6. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.7 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>8. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>9. רחבות* עירוניות פתוחות :</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית- חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>10. מגרשי חנייה :</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ - 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>11. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור להעתקה/ לכריתה, יוגש נספח עצים בוגרים מעודכן, בעת הגשת בקשה להיתר בניה, לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום עם פקיד היערות. שינוי זה אינו מהווה סטייה ניכרת מתכנית, ובלבד שכמות העצים שסיווגם השתנה מעץ לשימור אינו עולה על 10%.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
<p>תנאי לקבלת היתר למבנה ציבורי, יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
סקר סייסמי	6.9
<p>א. תאוצות קרקע והגברה חריגה :</p> <p>א 1. תנאי למתן היתרי הבניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים באזור הדרומי של התכנית, לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה ביצועו של סקר גיאולוגי מקדים לצורך אבחון/שליטת קיומו של פוטנציאל הגברה חריגה בהתאם לתנאים הגיאולוגיים הספציפיים</p>	

<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>לתחום ההיתר. (על פי המפה הגיאולוגית הנחיה זו רלוונטית למגרשים 303, 311 ו 312. במידה ותמצא תשתית קירטונית רכה בתחום מגרשים נוספים בהם מתוכננים מבני ציבור כאמור, הנחיה זו תחול גם עליהם). במידה ומתקיים פוטנציאל להגברה חריגה בתחום ההיתר, מתן ההיתר יהיה מותנה בביצוע סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בת"י 413 על עדכוניו.</p> <p>א. 2. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סייסמי על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p> <p>ב. גלישת מדרונות:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה עבור תכנית הפיתוח עבור המגרשים שמדרום לדרך מס' 6 בתכנית (ובמידה וימצאו עבור אזורים נוספים בהם מופיעה תשתית קירטונית רכה מצפון לדרך מס' 6) יהיה שלילת הסיכון ו/או הטמעה של אמצעי ייצוב מדרון בתכנית הפיתוח, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, העומס הסייסמי הצפוי והבינוי המתוכנן. במידה ונדרשים נתוני קרקע עבור התכנון יש לבצע סקר שתפוקותיו יכללו את הנתונים הגיאוטכניים המתאימים. הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<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>	
<p><b>פיתוח תשתית סימון בתשריט : טיילת</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כל מערכות התשתיות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. תתוכנן תכנית פיתוח ותשתיות כלליות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל, וכדי (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום התכנית.</p> <p>ג. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ויתחברו למערכת השפכים המרכזית של היישוב כפר כנא.</p> <p>ד. נדרש לבצע הכשרה של הקרקע הייעודית לטובת הפיכתה לטיילת בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. כחלק מפיתוח הנוף, תיידרש עבודת ריצוף לאורך הטיילת שתאפשר גישה לתשתיות הקבורות.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח לכל מתחם פיתוח עירוני (מתחם עירוני עפ"י המוגדר בנספח הבינוי של תכנית זו, ומסומן בקו מקווקו ובאות לועזית גדולה) שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת נספח בינוי לכל תא השטח שיציג חלוקת שטח של מגרשים המיועדים לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור כך שחלק משטח המגרש ישמש בפועל כשטח ציבורי פתוח ויאפשר גם פעילות ספורט.</p>	

3. תנאי למתן היתר בניה במגרשים המיועדים לבניה של מבני מוסדות ציבור יהיה הגשה של תכנית בינוי למגרש המציג ניצול מקסימלי של כלל זכויות הבנייה ויכלול פתרונות תנועה וחנייה. לא יינתן היתר בניה באופן הפוגע בניצול המקסימלי של כלל זכויות הבנייה.
3. ביצוע התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.
4. מתן היתרי בניה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון הביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
5. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע תחנת השאיבה המזרחית המוצעת.
6. תנאי למתן היתרי בניה, לאחר אכלוסן של 610 יח"ד, יהיה ביצוע בריכת המים המיועדת לספק מים לשתי השכונות זו המוצעת בתכנית זו ובתכנית 257-0617423 (או כל תכנית אחרת שתחליף אותה).
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז לתכנון מפורט לביצוע שיתייחס לבריכות הוויסות, לבורות ההחדרה, ולהסדרת פתרון קצה לניקוז עד לנחל יפתחאל.
8. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
9. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו החלפת מעביר המים בכביש 77.
10. לא יוצא היתר בניה אלא אם תחום השיפוט של כפר כנא יחול על המגרש המבוקש בו היתר.
11. תנאי למתן היתר בניה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי מערכת הולכת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 5/ב/37 יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעל רישיון הולכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

## תנאים למתן היתר בניה במגרשי מגורים

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנייני - חומרי גמר, עיצוב רחוב וכו' עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
3. תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים הבאים: 601-611, 625-642, 672, 677, 905, 906, 914, 929, 932, 933, 1017-1021, 1051-1057, 1059-1061, 1063-1067, 1245, 1253, 1254, 1256, 1257, 1259, 1262-1264, 2008, 1401A, 1401B, 1043A, 1043B יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש המציג ניצול מקסימלי של כלל זכויות הבנייה (יחידות דיור וזכויות בניה) ויכלול פתרונות תנועה וחניה בהתאם לתקן התקף לכלל יח"ד המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבניה בבת אחת, ובלבד והבניה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יח"ד בעתיד לפי תכנית הבינוי שאושרה.
4. בשאר מגרשי המגורים, אשר אינם מוזכרים בסעיף 6.13.3 לעיל, לא יוצאו היתרי בניה אלא אם הבקשה להיתר כוללת את מלוא יחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא יינתן היתר בניה אלא אם הוא כולל את מלוא היחידות, ולא תינתן תעודת גמר ליחידה כלשהי, אלא לאחר גמר הבניה של כל יחידות הדיור. הקלה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

## 6.14

## תשתיות

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.
2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
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.
4. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.
5. מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין מגרשים (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.
6. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש, במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבנין לגבול המגרש.
7. שלביות התכנית: בסמכות הוועדה המקומית לשנות את ההתניות התחבורתיות והתניות שדרוג התשתיות, בין שלבי הפיתוח של התכנית, בהתאם לשינויים עתידיים בפיתוח המערכות האזוריות של התשתית והדרכים ובהסתמך על בדיקות היתכנות עדכניות. ניתן יהיה לאשר היתרי בניה גם ללא ביצוע כל שדרוגי תשתיות המים והביוב הנדרשות, במידה ואישור משרד הבריאות כי המערכת האזורית יכולה לשאת את תוספת הספיקה הצפויה מהבינוי המבוקש בהיתר.
8. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:
  - א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר ע"פ סדר העדיפות כדלקמן:
    - במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
    - בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
    - ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון -מגורים, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
    - ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבנין של רווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
    - ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

## 6.15

## הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין, המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התו"ב, אשר אינם כלולים במתחם איחוד וחלוקה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית. לעניין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י- ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.

<b>6.16</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>בעת הכנת תכנית מפורטת, הכוללות את חלקי הדרכים הנמצאים בתא שטח 100 ובתא שטח 104, הנמצאים מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה של תכנית זו, ייחשב המצב הנכנס של חלקי הדרכים הללו על פי מצבם טרם הפקדת תכנית זו, מאחר ומדובר במהלך תכנוני אחד.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>שלב א' - כולל כ- 610 יח"ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום שלב א' לשכונה יהיה מילוי ההתניות הבאות:</p>	<p>(1) התניות תחבורתיות:</p> <p>i. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכניות למעגל התנועה הדרומי במחלף בית רימון או רמזורו ולהרחבת מעגל התנועה ב"צומת סונול" או רמזורו.</p> <p>ii. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע מעגלי התנועה.</p> <p>(2) התניות שידרוג תשתיות:</p> <p>i. תנאי למתן היתרי בניה יהיה שדרוג תחנת השאיבה המזרחית.</p> <p>ii. תנאי למתן היתרי בניה למגורים, לאחר אכלוס 200 יח"ד, יהיה שדרוג קו מאסף ראשי גרביטציוני ל-450 מ"מ.</p> <p>iii. תנאי למתן היתרי בניה יהיה החלפת מעביר המים בכביש 77.</p>
2	<p>שלב ב' - כולל כ- 412 יח"ד. פיתוח שלב ב' יחל לאחר מתן היתר בניה ל- 70% אחוזים מיחידות הדיור בשלב א'. תנאי למתן היתר בניה בתחום שלב ב' לשכונה יהיה מילוי ההתניות הבאות:</p>	<p>(1) התניות תחבורתיות:</p> <p>i. הרחבת כביש 754 מדרום למחלף בית רימון לדו מסלולי, שני נתיבים לכל כיוון.</p> <p>(2) התניות שדרוג תשתיות:</p> <p>i. ביצוע בריכת המים מדרום מזרח לתכנית, בשטח תכנית 257-0617423 או כל תכנית שתחליף אותה, לאחר אכלוס 610 יח"ד.</p> <p>ii. תנאי למתן היתרי בניה למגורים, לאחר אכלוס 700 יח"ד, הינו שדרוג הגדלת נפח קיבולת של מט"ש שדה אילן ל-24,000 מק"י.</p>
3	<p>שלב ג' - כולל כ- 742 יח"ד. פיתוח שלב ג' יחל לאחר מתן היתרי בניה ל- 70% אחוזים מיחידות שבשלב ב'. תנאי למתן היתר בניה בתחום שלב ג' לשכונה יהיה מילוי ההתניות הבאות:</p>	<p>(1) התניות תחבורתיות:</p> <p>i. השלמת החיבור הדרומי של הפרויקט לכביש 754.</p>
4	<p>שלב ד' - כולל כ- 471 יח"ד. פיתוח שלב ד' יחל לאחר מתן היתרי בניה ל- 70% אחוזים מיחידות הדיור בשלב ג'. תנאי למתן היתר בניה בתחום שלב ד' לשכונה יהיה מילוי ההתניות הבאות:</p>	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
5	שינוי ההתניות התחבורתיות והתשתיות בכל שלב יהיה על פי האמור בסעיף 6.14 ס"ק ו'.	

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש שלב א' של התכנית ייעשה תוך 3 שנים, אם יהיה צורך תינתן הארכה למימוש עד 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

מلاحظات توضيحية للتخطيط

موقع التخطيط موجود جنوب شارع 77 وشرق شارع 754 وفي نطاق قرية كفر كنا، واغلبيته في منطقة احراش.

التخطيط يقترح بناء حي سكني جديد يحتوي على 2235 وحدة سكنية. بالاضافة الى ان التخطيط يقترح نطاق معين لكمية الوحدات السكنية، وهو يتراوح بين 5-20 وحدة سكنية في كل قطعة. معدل الكثافة في التخطيط هو 10 وحدات سكنية للدونم الواحد. التخطيط يشمل انشاء نظام طرق جديد، مساحة عامة مفتوحة، ومباني عامة.

المساحات العامة المخططة، سوف تخدم سكان الحي الجديد وسكان الاحياء المجاورة. المساحة المخصصة بالتخطيط لحرش ذات تعليمات خاصة سيستمر استخدامها كحرش الا اذا احتاج الامر لأن تعرف كمساحة للاستخدامات العامة.

التخطيط يشمل بند لمرحل التنفيذ. الانتقال بين مرحلة اخرى مشروط بتنفيذ بنية تحتية تدعم كمية الوحدات السكنية المنفذة بالفعل. تعددية المراحل، تسمح باستمرار اية الحرش الموجود بالقرب من التخطيط، حتى يتم تنفيذ المرحلة ذات الصلة.

