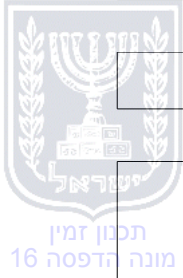


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0702951

איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהמשך לתכנית ג/20388, מתחם 1 - כפר כנא



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הוגשה בהמשך לתכנית מפורטת מספר ג/20388 "הסדרת יעודי קרקע" - כפר כנא וזאת ע"מ לאשר איחוד וחלוקה למגרשים בצירוף טבלאות איזון והקצאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהמשך לתכנית ג/20388,
מתחם 1 - כפר כנא

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

257-0702951 מספר התכנית

30.303 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 א (א) (1), א62 א (א) (16), א62 א (א) (19), א62 א (א) (4), א62 א (א) (6), א62 א (א) (7) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
	קואורדינאטה X	232150
	קואורדינאטה Y	740300

1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא באזור הכניסה הצפונית ליישוב כפר כנא, ממרוזח לדרך מס' 67 באזור התעשייה ועל גבול גוש 17385.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כנא - חלק מתחום הרשות: כפר כנא

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17384	מוסדר	חלק		54
17386	מוסדר	חלק	1, 4	5

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/04/2016	5318	7252	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20388 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20388

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי התכנית המאושרת ג/20388 בשינויים המחוייבים.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אימיל דחדל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אימיל דחדל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון חלק 1	16: 14 26/10/2020	רשאן חכים	03/03/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון חלק 2	16: 15 26/10/2020	רשאן חכים	03/03/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	16: 16 26/10/2020	רשאן חכים	03/03/2020	14		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח חלוקה	16: 13 26/10/2020	נסים חבשי	30/09/2020	1	1: 625	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	תשריט מצב מאושר	20: 29 27/02/2019	אימיל דחדל	27/02/2019	1	1: 750	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה- מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6551346	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הציפורן 5/14 מרכז בן גוריון ת.ד. 800 נצרת עלית מיקוד 1754208.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: רח' הציפורן 5/14 מרכז בן גוריון ת.ד. 800 נצרת עלית מ. 1754208.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא ואחרים		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6517741	04-6516251	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות פרטיים
(1) כתובת: רחוב ראשי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עורך ראשי	אימיל דחדל	15388442	רימון מהנדסים ויועצים	כפר כנא	(1)		04-6568188	04-6568188	remon10@bezeqint.net
	מודד	נסים חבשי	109557	מרדיאן הנדסה שירותי הנדסה ומדידות	אכסאל	(2)		03-7256493		mrdrn_eng@netvition.net.il
שמאי	שמאי	רושאן חכים	1946	רושאן חכים	נצרת	(3)				roushan.h3@gmail.com

(1) כתובת: פוק אלעין.

(2) כתובת: ת.ד. 1507 אכסאל מיקוד 16920.

(3) כתובת: נצרת רח' 5100/2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקה למגרשים באיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- ב. תוספת זכויות בנייה.
- ג. קביעת זיקות הנאה למעבר.
- ד. שינוי גודל מגרש מינמלי.
- ה. הריסת מבנים גדרות בתוואי דרך/ בשטחים ציבוריים.
- ו. ניווד זכויות בנייה ממגרש למגרש.
- ז. קביעה/שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1A, 4A, 6A, 9A
שטח ציבורי פתוח	409
דרך מאושרת	711, 705, 704, 603
דרך מוצעת	101, 100
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	2A, 3A, 5A, 7A, 8A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	705
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	101, 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	2A, 3A, 5A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	409
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	9A
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	603
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	10A, 11A, 12A, 13A, 15A, 16A, 18A
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	711, 704, 603
חורשה להעתקה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	7A, 8A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A
חורשה להעתקה	תעשייה	6A
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	711, 704, 603
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	101
מבנה להריסה 2	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	7A
מבנה להריסה 2	תעשייה	4A, 6A, 9A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,997	23.09
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	20,284	66.94
שטח ציבורי פתוח	210	0.69
תעשייה	2,812	9.28
סה"כ	30,303	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,998.06	23.09
דרך מוצעת	638.07	2.11
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	19,648.3	64.83

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.69	209.55	שטח ציבורי פתוח
9.28	2,812.67	תעשייה
100	30,306.64	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	בתי מלאכה ומפעלי יצור, תחזוקה שירות ואחסנה כגון: מוסכים, אבן ושיש, מסגריות, נגריות, בתי מלאכה, בתי בד, בלוקים ומפעלי תעשיה ואריזה קטנים שאינם עוסקים בחומרים מסוכנים או רעילים או מטרידים, כמו כן יותר להקים שירותים עסקיים כגון: קיוסקים, מסעדות, מזנונים, משרדים, חנויות מפעלים ואולמי תצוגה ואולמות אירועים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	חזיתות המבנה יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו ויצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני מזג אוויר.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה שיוצאו בשטח זה יכללו פתרונות בנושאים הבאים: א. מתן פתרונות לניקוז המגרש. ב. המידה המירבית לרעש שיקרן אל מחוץ למגרש והשיעורים המירביים לפליטת מזהמים מכל מקור שהוא, ייקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעמדו בתקנים הנדרשים עפ"י החוק. ג. מתן פתרונות לנושא הביוב המקובלים ע"י משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות, אישור והיתר לבתי בד מותנים בטיפול קדם בביוב ומערכת ביוב מרכזית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות, מתקני טרנספורמציה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5	מסחר ותעשיה קלה ומלאכה
4.5.1	שימושים

מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	4.5
יותר השימוש לכל מיני המסחר והמלאכה הזעירה, שלא יהוו מקור לזיהום, ובקומות העליונות יותר גם השימוש למשרדים הקשורים במסחר ובתעשייה והמלאכה החלה.	
הוראות	4.5.2
<p>אדריכלות</p> <p>גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים, באישור מהנדס הוועדה, לא תאושר צנרת גלויה בחזיתות, גמר טיח לא יעלה על 20% משטח החזיתות.</p>	א
<p>בניב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>המסחר והמלאכה יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות וכל הרשויות המוסמכות למתן אישור וזאת להבטחת מניעת מטרדים.</p>	ב
<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה ברוחב 5 מטר, למעבר ברכב לצורך הגישה למגרשים גובלים תישמר נקייה מכל מכשול או חסימה.</p> <p>יותר שינוי במיקום זכות המעבר בתנאי הסכמת כל בעלי הזכות הרלוונטיים הרשומים בטבלת הזכויות המצורפת לתכנית.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
		גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מזערי	קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	10A	518	500	73.98 (1)	30 (2)	80 (3)	183.98	40	15	3	2 (4)	3	3	3	
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	11A	633	500	73.96 (1)	30 (2)	80 (3)	183.96	40	15	3	2 (4)	3	3	3	
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	13A	1017	500	92.8 (1)	30 (2)	80 (3)	202.8	40	15	3	2 (4)	3	3	3	
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	17A	7154	500	108.45 (1)	30 (2)	80 (3)	218.45	40	15	3	2 (4)	3	3	3	
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	2A, 3A, 7A, 8A, 12A, 14A, 15A, 16A, 18A		500 (5)	90 (2)	30 (2)	80 (3)	200	40	15	3	2 (4)	3	3	3	
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	5A	3407	500	90.09 (1)	30 (2)	80 (3)	200.09	40	15	3	2 (4)	3	3	3	
שטח ציבורי פתוח	409			5 (6)					4	1			3	3	
תעשייה	1A, 4A, 9A		500 (5)	80	20		100	50	8	2			3	3	
תעשייה	6A	1060	890	92.83 (7)	10		155.83	56	12 (8)	2	1		3 (9)	4 (9)	

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. תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה כך שסך הכל בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה ובאישור הוועדה המקומית.
- ב. יותרו קווי בניה במרחק 1 מ' מכל צדדי המגרש (קדמי, אחורי, צדדי) בקומות חניה תת-קרקעיות ביעוד מסחר ותעשייה קלה ומלאכה.
- ג. יותר שינוי במיקום זכות המעבר בתנאי הסכמת כל בעלי הזכות הרלוונטיים הרשומים בטבלת הזכויות המצורפת לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) - ביעוד מסחר ותעשייה קלה ומלאכה יאושרו עד 30% מזכויות הבניה - למסחר, והשאר לתעשייה קלה ומלאכה.
- על פי סעיף 62 א (א) 6 נידו שטחי בנייה עיקריים כלהלן: מתא שטח 6A

44.2 מ"ר, מתא שטח 10A

83 מ"ר, מתא שטח 11A

101.5 מ"ר. שטחים אלו נוספו לתאי שטח 5A

3.2 מ"ר, ותא שטח 13A

28.5 מ"ר, ותא שטח 17A

197 מ"ר ובנוסף נוספו לתא שטח 17A בהתאם לסעיף 62 א (א) 16 סך של 1123 מ"ר שטח עיקרי, שהם 15.7% ואשר יחולקו בין מגרשים בתחום תא השטח, בחלוקת משנה, בכפוף לגודל מגרש מינימלי..

(2) ביעוד מסחר ותעשייה קלה ומלאכה יאושרו עד 30% מזכויות הבניה - למסחר, והשאר לתעשייה קלה ומלאכה..

(3) 80% לחניה תת קרקעית בקומה אחת, או לשתי קומות חניה תת קרקעית (40%+40%)..

(4) לחנייה תת קרקעית.

(5) גודל המגרש הינו על פי טבלת החלוקה והאיזון המצורפת לתכנית..

(6) בתנאי ששטח הבניה לא יעלה על 36 מ"ר.

(7) - על פי סעיף 62 א (א) 6 נידו שטחי בנייה עיקריים כלהלן: מתא שטח 6A

44.2 מ"ר, מתא שטח 10A

83 מ"ר, מתא שטח 11A

101.5 מ"ר. שטחים אלו נוספו לתאי שטח 5A

3.2 מ"ר, ותא שטח 13A

28.5 מ"ר, ותא שטח 17A

197 מ"ר ובנוסף נוספו לתא שטח 17A בהתאם לסעיף 62 א (א) 16 סך של 1123 מ"ר שטח עיקרי, שהם 15.7% ואשר יחולקו בין מגרשים בתחום תא השטח, בחלוקת משנה, בכפוף לגודל מגרש מינימלי..

(8) מעל 0.00 כולל יציאה לגג ובנוסף 3.50 מ' מתחת למפלס 0.00.

(9) תותר רמפת ירידה לחניה בקו בניין אפס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו להלן) 23206/0 "כפר כנא (דרום)" י"פ : 4539 עמ' 4287 מיום : 03.07.1997, 32520/0 "צומת בית רימון" י"פ : 5231 עמ' 2631 מיום : 20.04.2004, 3189/0 "כפר כנא" י"פ : 1091 עמ' 1393 מיום : 18.05/1964, הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות 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>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>א. באזור המיועד לתעשייה או למסחר ותעשייה קלה ומלאכה לא יותרו שימושי אחסון, טיפול או שימוש בחומרים המסוכנים למי התהום, שימושים ותעשיות הקשורים בדלקים, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה ומטווחי ירי פתוחים.</p> <p>ב. לא יאושרו בתחום היעודים תעשייה או מסחר ותעשייה קלה ומלאכה שימושים העלולים לגרום לזיהום מי תהום.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בתחום יעוד תעשייה או מסחר ותעשייה קלה ומלאכה אלא לאחר מילוי תנאי המשרד להגנת הסביבה לטיפול בשפכים ובמניעת זיהום מי תהום, ואישורו על מילוי תנאים אלה.</p> <p>ד. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר, פתרון פינוי פסולת בניין בתכנית הוא לאתר "מטמנת טורעאן - קליטה ומחזור פסולת מוצקה".</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט מצב מוצע, בהוראות התכנית ובנספח החלוקה, שטחי המגרשים יהיו ע"פ הרשום בנספח האיזון המצורף לתכנית זו.</p> <p>- תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינמלי המצויין בטבלת הזכויות / בתשריט / תכנית חלוקה ובאישור הוועדה המקומית.</p>
6.5	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה</p>

חשמל	6.5
<p>המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.00 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.00 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי/ פתוח 5.00 מ' 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח פתוח / בנוי 20.00 מ' 5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- 35.00 מ' 6. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת --- 1.00 מ' 7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד --- 3.00 מ'</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ז. כל קווי החשמל החדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים, ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית וחברת החשמל.</p>	
6.6	6.6
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה מקומית / תאגיד המים ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

	6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>- השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים וע"פ נספח הניקוז לתכנית ג/20388 המאושרת ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי להיתר בניה הינו ביצוע בפועל של מוצא הניקוז מנק' 20 ועד מעביר המים בכביש 77 בהתאם לנספח הניקוז לתכנית ג/20388. מי הנגר העילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה באישור משרד הבריאות ובהתאם לתכנית המים המאושרת מאת הגורמים המאשרים.</p> <p>- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן ביתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיבטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר, פתרון פינוי פסולת בניין בתכנית הוא לאתר " מטמנת טורעאן - קליטה ומחזור פסולת מוצקה ".</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	6.7 תקשורת	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות). התש"ל -1970 ובהתאם להנחיית מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	6.8 חיזוק מבנים, תמא / 38	6.8
	<p>היתר לתוספת בנייה על בניין הבנוי בפועל, מותנת בחיזוק המבנה ע"פ דרישות התקן.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	6.9 שמירה על עצים בוגרים	6.9
	<p>בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים המסומנים בתשריט בסימון של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", ועליהם יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה: א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "קבוצת עצים להעתקה", קבלת רשיון מאת פקיד היערות.</p>	
	6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
	<p>קבלת היתרי בניה למבנים לצרכי חיבור תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה על פי חוק, לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פי תקנות התכנון והבניה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	6.11 פיקוד העורף	6.11
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
	6.12 פיתוח תשתית	6.12
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, ע"י בעל היתר הבניה, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ג. אישור אגף המים בעירייה/תאגיד המים והביוב, בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

<p>6.12 פיתוח תשתית</p>	<p>6.12</p>
<p>ד. תנאי להיתר לתשתיות - אישור בקשה להיתר בנייה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות. ה. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת - קרקעיות. במקרים מסוימים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו לגבי קווי חשמל בלבד, בתיאום עם מהנדס הרשות וח.ח.י.</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 3. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים: א. השלמת עבודות ביוב הכרחיות לחיבור שפכי השכונה למערכת ביוב אזורית בהתאם למפורט בנספח הביוב (לגבי אגן הביוב הרלוונטי). אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה. ב. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p>	
<p>6.15 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
<p>1. עודפי חפירה בתחומי המגרשים יפוננו על ידי מגיש הבקשה לאתר הטמנה מאושר. 2. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. 3. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. 4. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הוכחת הטיפול בעודפי חפירה בהתאם להיתר.</p>	
<p>6.16 מבנים קיימים</p>	<p>6.16</p>
<p>א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים: 1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים. 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי חוק) ובכל דין אחר נדרש. 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו. כל תוספת החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות. ת"י 413 יחול על כל תוספת בניה בשטח התכנית.</p>	
<p>6.17 היטל השבחה</p>	<p>6.17</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>	

6.17 היטל השבחה	6.17
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
6.18 הפקעות לצרכי ציבור	6.18
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לרשות המקומית על פי טבלת הקצאה ואיזון וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	
6.19 הריסות ופינויים	6.19
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ואשר קשור למגרש מבקש ההיתר.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק מתכנית מס' ג/20388 וכפופה לשלבויות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

