

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0617423

שכונה מזרחית- כפר כנא



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

הקמת שכונת מגורים חדשה עבור 665 יח"ד בחלק המזרחי של כפר כנא כדי לענות על צורך של גדילת היישוב ומתן אפשרות לדיור למשפחות שאין בבעלותן קרקע פרטית. מיקום השכונה החדשה נקבע באזור זה כי הוא אחד האזורים הבודדים שותרו להתרחבות הישוב בתוך גבול השיפוט. כמו כן, באזור זה קיים ריכוז קרקעות מדינה ובעזרת איחוד וחלוקה מאפשר פיתוח דרכים, הקצאת מגרשים למבני ציבור, מסחר ושצ"פ וחלוקה למגרשי מגורים.

התוכנית מאפשרת תוספת מגרשים למבני ציבור עקב מחסור בשכונות הסמוכות.

בשכונה שיפועי קרקע משתנים והתכנית מנסה לשמור על הטופוגרפיה הטבעית של המקום. תוואי הכבישים והחלוקה למגרשים עוקבים אחרי הטופוגרפיה ככל שניתן. מגרשי המגורים מחולקים לטיפוסי מבנים המותאמים למיקום ולטופוגרפיה המשתנה בכל אזור וכן לאורח החיים של אוכלוסיית היישוב. מבני הציבור ממוקמים באזורים הפחות משופעים.

התכנית קובעת הוראות בניה והוראות פיתוח השטח כולל תשתיות והתחברות לקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

שכונה מזרחית- כפר כנא

מספר התכנית 257-0617423

שטח התכנית 1.2
199.126 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

קואורדינאטה X 233575

קואורדינאטה Y 739612

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לכביש 754, לשכונות קיימות בכפר כנא ולגרעין היישוב, דרומית לכביש 77 ולגבול שיפוט כפר כנא, בהמשך לדרך 19 קיימת בגבול דרומי ולדרך 22 בגבול מזרחי

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
17383	מוסדר	חלק		19, 29
17397	מוסדר	חלק		35
17398	מוסדר	חלק		11, 42, 46, 49-52
17399	מוסדר	חלק	3-4, 41	1-2, 5, 20, 23, 34, 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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
תממ/ 2 / 9 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9 / 10. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 / 10 תחולנה על תכנית זו.	8345	12972	17/07/2019
ג/ 1231	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1231 ממשיכות לחול.	2692	1088	12/02/1981
257-0250225	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0250225 ממשיכות לחול.	8095	6996	31/01/2019
ג/ 17304	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17304 ממשיכות לחול.	6711	2001	10/12/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טליה דגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה דגן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 06 31/08/2020	טליה דגן	31/08/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	טיפוסי מבנים וחתכים	15: 21 06/02/2019	טליה דגן	04/02/2019	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי כללית	15: 08 22/04/2020	טליה דגן	10/03/2020	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	תנוחה כללית	11: 53 13/12/2018	חיים גירון	22/11/2018	1	1: 1000	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים טיפוסיים	12: 53 12/02/2018	חיים גירון	11/01/2018	2	1: 50	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים לאורך כבישים	12: 57 12/02/2018	חיים גירון	13/01/2016	3	1: 100	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים לאורך כבישים	12: 59 12/02/2018	חיים גירון	20/07/2015	4	1: 100	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא	חתך לאורך כבישים גליונות: 5-6	13: 10 12/02/2018	חיים גירון	20/07/2015		1: 100	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא	דרך אש	13: 13 12/02/2018	חיים גירון	20/07/2015	7	1: 100	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא	תכנית תנועה	11: 55 13/12/2018	חיים גירון	22/11/2018	8	1: 1000	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נופי תכנית כללית	16: 36 06/02/2019	יצחק אבולעפיה	06/02/2019	1	1: 1000	מחייב	סביבה ונוף
לא	שצ"פ מרכזי	16: 29 06/02/2019	יצחק אבולעפיה	06/02/2019	2	1: 500	מחייב	סביבה ונוף
לא	שצ"פים	16: 24 06/02/2019	יצחק אבולעפיה	06/02/2019	3	1: 250	מחייב	סביבה ונוף
לא	חתכים בשצ"פים	16: 20 06/02/2019	יצחק אבולעפיה	06/02/2019	4	1: 250	מחייב	סביבה ונוף
לא	שכונת כניסה	16: 21 06/02/2019	יצחק אבולעפיה	06/02/2019	5	1: 500	מחייב	סביבה ונוף
לא	שכונה מרכזית	16: 22 06/02/2019	יצחק אבולעפיה	06/02/2019	6	1: 500	מחייב	סביבה ונוף
לא	חתכים בין מגרשים	16: 23 06/02/2019	יצחק אבולעפיה	06/02/2019	7	1: 50	מחייב	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	17: 00 06/02/2019	יצחק אבולעפיה	06/02/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	חוברת נספח נופי	13: 13 22/04/2018	יצחק אבולעפיה	02/01/2017	8		מחייב	סביבה ונוף
לא	חוברת ניתוח נופי	13: 22 22/04/2018	יצחק אבולעפיה	04/01/2017	23		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח ביוב	12: 10 21/02/2019	צבי נוה	20/02/2019	1	1: 1250	מחייב	ביוב
לא	נספח מים	12: 12 21/02/2019	צבי נוה	02/12/2018	1	1: 1250	מחייב	מים
לא	נספח ניקוז חוברת	13: 11 22/04/2018	חיים גירון	07/10/2015	21		מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז	12: 24 13/12/2018	חיים גירון	22/11/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	חלוקה אנליטית	15: 10 22/04/2020	עירית פנקס	29/03/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דוח הקצאה ואיזון	15: 28 22/04/2020	ד"ר בועז ברזילי	05/04/2020	32		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	15: 28 22/04/2020	ד"ר בועז ברזילי	05/04/2020	5		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222	04-6088233	

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222	04-6088233	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6560521	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות המדינה, שטח התכנית מצוי בבעלותם של פרטיים ואחרים.

(1) כתובת: ת.ד. 580.

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	טליה דגן	39836		רמת השרון	שבטי ישראל	26 א	03-5497447		tdagan@012.net.il
מודד	מודד	עירית פנקס	780	טריג מידע מרחבי בע"מ	חורשים	(1)		073-2692222	073-2692200	trig@trig-geo.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	יצחק אבולעפיה	78837		מכמנים	(2)		04-9883261	04-9583486	abulhfa@net vision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	חיים גירון	6401		רמת גן	המעגל	6	03-6738816	03-6730660	geron_il@net vision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	office@zvi- naveh.com
שמאי מקרקעין מוסמך		ד"ר בועז ברזילי	307		הרצליה	ברנר	39	09-9503774	09-9587846	boazbar@012 .net.il

(1) כתובת: ת.ד. 166.

(2) כתובת: ד.נ.בקעת בית כרם.



משרד
תכנון ופיקוח



משרד
תכנון ופיקוח

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעודי מגורים, דרכים, מבני ציבור, מסחר, שצ"פ ומתקנים הנדסיים
2. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע
3. קביעת הוראות בניה ועיצוב נופי
4. התווית דרכים
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	125 - 132, 145 - 152, 202 - 209, 226 - 238, 251 - 259, 276
מגורים ב'	100 - 104, 106 - 108, 111 - 114, 116 - 117, 119 - 121, 123 - 124, 133 - 139, 141 - 143
מסחר	144 - 153, 159 - 200, 201 - 210, 225 - 239, 250 - 260, 275 - 277, 294
מתקנים הנדסיים	400
מבנים ומוסדות ציבור	900
מבנים ומוסדות ציבור	300, 302, 305
לחינוך	301, 303, 304
שטח ציבורי פתוח	500 - 509
דרך מאושרת	810
דרך מוצעת	800 - 809
דרך משולבת	601, 609
דרך ו/או טיפול נופי	700, 701
שביל	600, 602 - 607

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	808, 809
זיקת הנאה	מגורים ב'	249, 267, 268, 287 - 290
חזית מסחרית	מגורים ב'	291 - 294
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	507, 509

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	908	0.46
יער נטע אדם קיים	5,020	2.52
קרקע חקלאית	189,751	95.29
שטח ללא ייעוד	3,447	1.73
סה"כ	199,126	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,277.49	0.64
דרך מאושרת	907.17	0.46
דרך מוצעת	60,550.44	30.41
דרך משולבת	259.1	0.13
מבנים ומוסדות ציבור	3,255.05	1.63
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	9,686.89	4.87
מגורים א'	22,810.66	11.46

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
36.89	73,447.21	מגורים ב'
0.62	1,226.54	מסחר
0.53	1,050.43	מתקנים הנדסיים
1.02	2,023.41	שביל
11.35	22,602.61	שטח ציבורי פתוח
100	199,097	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומשפחתונים בתנאי למציאת פתרון חניה בתוך המגרש לפי התקן.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. המגרשים מתוכננים על בסיס טיפוסי מבנים המפורטים בנספח בינוי. טיפוסי הבינוי הינם מנחים בלבד. 2. יש לדאוג להתאמת הבניין לטופוגרפיה הטבעית של המגרש. 3. קומת הכניסה תהיה נגישה מהחניה ככל שניתן.
ב	חניה יש להבטיח מקומות חניה בתוך המגרש לפי תקן חניה תקף בעת מתן ההיתר.
ג	הוראות פיתוח בהתאם להוראות פיתוח בסעיף 6.4 ובהתאם לנספח הנופי.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. חזית מסחרית- במגרשים 291-294 בלבד
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לפחות 20% מיחידות הדיור מיועדות לדירות קטנות. הגדרת דירה קטנה לפי המוגדר בחוק. 2. המגרשים מתוכננים על בסיס טיפוסי מבנים המפורטים בנספח בינוי. טיפוסי הבינוי הינם מנחים בלבד. 3. במגרשים 291-294 תותר חזית מסחרית במפלס הרחוב בלבד ובגובה מקסימאלי של 4 מ'. לא תותר חזית מסחרית ללא מגורים. במגרשים אלה ניתן לבנות 6 קומות כולל קומת מסחר. בנוסף תותר קומת חניה מתחת לכניסה הקובעת שלא פונה לכביש. 4. בקומת המסחר יאושרו משרדים וחנויות שכונתיות ללא מטרד רעש, ריח וזיהום באישור הועדה המקומית. 5. יש לדאוג להתאמת הבניין לטופוגרפיה הטבעית של המגרש. 6. קומת הכניסה תהיה נגישה מהחניה ככל שניתן.
ב	חניה יש להבטיח מקומות חניה בתוך המגרש לפי תקן חניה תקף בעת מתן ההיתר.
ג	הוראות פיתוח בהתאם להוראות פיתוח בסעיף 6.4 ובהתאם לנספח הנופי.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת או לכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תכניות היתר הבניה יכללו כחלק בלתי נפרד את תכניות הפיתוח של המגרש. תכנית הפיתוח תכלול חניה, מפלסים, קירות תומכים, גדרות, שערים ואזורי גינון.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.4.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך בלבד כמו בתי ספר, גני ילדים ומעון באישור הועדה המקומית. מגרשים 301, 303 מיועדים להקמת מבני ציבור לחינוך, תרבות, דת או למטרה ציבורית אחרת בהתאם לחוק התכנו"ב.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר בניה בשלבים. היתר הבניה החלקי יוגש לאחר אישור תכניות בינוי לכל המגרש.
ב	הוראות פיתוח תכניות היתר הבניה יכללו כחלק בלתי נפרד את תכניות הפיתוח של המגרש כולל מיקום מגרשי ספורט, חניה וכו'. תכנית הפיתוח תכלול מפלסים, קירות תומכים, גדרות, שערים ואזורי גינון.
4.5	מסחר
4.5.1	שימושים
	א. חנויות שכונתיות ללא מטרד רעש, ריח וזיהום באישור הועדה המקומית. ב. משרדים ג. מרפאה שכונתית ד. בתי קפה, קיוסקים ומסעדות
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. עיצוב אדריכלי- בחזית המבנה תתוכנן קולונדה. ניתן לבנות את הקולונדה בתחום המרווח הקידמי בעומק של 3 מ' לפחות. הקולונדה תהייה פתוחה משני צידיה כדי לאפשר מעבר חופשי דרכה במקביל למדרכה. שטח הקולונדה יחושב כשטח שירות. ב. אשפה- עמדות האשפה יתוכננו בתוך המגרש כחלק מהבינוי ו/או מערכת הקירות התומכים, באופן מוסתר מחזית המבנה. ג. אחסנה- יש לדאוג לאחסנה בחלק האחורי של המבנה, מוסתר מהחזית הפונה לדרך הראשית.
ב	הוראות פיתוח תכניות היתר הבניה יכללו כחלק בלתי נפרד את תכניות הפיתוח של המגרש. תכנית הפיתוח תכלול חניה, מפלסים, קירות תומכים, גדרות, ואזורי גינון.

4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	א. משטחי גינון, צמחיה וחורשות ב. שבילים להולכי רגל, מדרגות, רחבות ציבוריות ג. מתקני משחק וספורט ד. מבני שרות קטנים ומתקנים הנדסיים בהתאם לנספחים ה. מעבר תשתיות ו. מרכזי מיחזור
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. צומח טבעי יישמר ויטופח. 2. תוכן תכנית כללית לשטח השצ"פ בקנ"מ 1: 250 לפחות ע"י אדריכל נוף רשום כתנאי למתן היתר. תכניות הפיתוח יוכנו בהתאם לנספח הנוף ויכללו תאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי. 3. תוכן תוכנית ניקוז. 4. תותר בניית חדר טרנספורמציה בהתאם לנספח נוף ונספח חשמל.
4.7	דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
	מיועד לשיקום השטחים הפתוחים לקטע הכביש שנפרץ ושמצבם הופר.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. האזור ישמש לטיפול בהפרשי הטופוגרפיה שבין הכביש הראשי לרחובות המשולבים. 2. הצומח במקום יתוכנן ע"י צומח חורש א"י ובאופן שימנע הסתרת ראייה בכניסה לרחובות המשולבים.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. גישה וחניה של כלי רכב ג. מעבר תשתיות ד. גינון
4.8.2	הוראות
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	א. מעבר הולכי רגל ב. גישה וחניה של כלי רכב ג. מעבר תשתיות ד. גינון
4.9.2	הוראות
4.10	מתקנים הנדסיים



4.10	מתקנים הנדסיים
4.10.1	שימושים
	בריכת אגירה ואספקת מים
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מיועד לבריכת אגירה ואספקת מים בנפח של 2,000 מ"ק.</p> <p>2. בתחום תא השטח יותרו בניית חדרי משאבות, חדרי לוחות חשמל, מתקנים שונים עם ציוד מכני-חשמלי, צינורות עיליים ותת קרקעיים, סככות, חניות, גדרות, ועבודות פיתוח וגינון.</p> <p>3. תכניות היתר הבניה יכללו כחלק בלתי נפרד את תכניות הפיתוח של המגרש כולל חנייה. תכנית הפיתוח תכלול מפלסים, קירות תומכים, גדרות, שערים ואזורי גינון.</p> <p>4. על מבקש ההיתר להציג תכנית שיקום נופי והשתלבות בסביבה בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/5.</p>
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	א. מעבר הולכי רגל ב. מעבר תשתיות ג. גינון
4.11.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתאי שטח 600, 605-602 יותר מעבר כלי רכב אל המגרשים הפנימיים בלבד. בנוסף תתאפשר גישה נוחה ובטוחה להולכי הרגל.</p> <p>2. בפינת השבילים יותר מקום למתקני אשפה למגרשים הפנימיים.</p> <p>3. בתאי שטח 609-606 יותר מעבר ציבורי בין רחובות לשימוש הולכי רגל בלבד. המעבר יכלול פינות ישיבה ומנוחה.</p> <p>4. תכנון צמחיה באמצעות צומח חורש א"י.</p>
4.12	דרך מאושרת
4.12.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. גישה וחניה של כלי רכב ג. מעבר תשתיות ד. גינון
4.12.2	הוראות



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

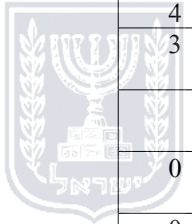
קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
4	3	3		2	6	5	2	42	320			50	270	420	125	מגורים א'	
4	3	5		2	6	5	2	42	310			50	260	420	126	מגורים א'	
4	5	3		2	6	5	2	42	310			50	260	420	127	מגורים א'	
4	3	3		2	6	5	2	42	320			50	270	420	128, 129	מגורים א'	
4	3	5		2	6	5	2	42	310			50	260	420	130	מגורים א'	
4	5	3		2	6	5	2	42	310			50	260	420	131	מגורים א'	
4	3	3		2	6	5	2	42	320			50	270	420	132	מגורים א'	
4	3	3		2	6	5	2	42	320			50	270	420	145	מגורים א'	
4	3	5		2	6	5	2	42	310			50	260	420	146	מגורים א'	
4	5	3		2	6	5	2	42	310			50	260	420	147	מגורים א'	
4	3	3		2	6	5	2	42	320			50	270	420	148, 149	מגורים א'	
4	3	5		2	6	5	2	42	310			50	260	420	150	מגורים א'	
4	5	3		2	6	5	2	42	310			50	260	420	151	מגורים א'	
4	3	3		2	6	5	2	42	320			50	270	420	152	מגורים א'	
4	3	3	1	2	6	5	3	42	480	25	135	50	270	640	202 - 209	מגורים א'	
4	3	3	1	2	6	5	3	42	480	25	135	50	270	620	226 - 228	מגורים א'	
4	3	3	1	2	6	5	2	42	300	25	125	25	125	420	229 - 236	מגורים א'	
4	3	3	1	2	6	5	2	42	300	25	125	25	125	380	237	מגורים א'	
4	3	3		3	9	5	2	42	300			50	250	380	238	מגורים א'	
4	3	3	1	2	6	5	2	42	300	25	125	25	125	420	251 - 259	מגורים א'	
4	3	3	1	2	6	6	3	42	450	25	125	50	250	500	276	מגורים א'	
4	3	3	1	4	12	11	8	42	1380	300		220	860	700	100 - 103	מגורים ב'	
4	3	3		4	12	9	8	42	1080			200	880	870	104, 106	מגורים ב'	
4	3	3		4	12	8	5	42	675			125	550	630	108	מגורים ב'	
4	3	3	1	4	12	10	8	42	1080			200	880	810	109	מגורים ב'	
4	3	3		4	12	7	8	42	1280			200	1080	1230	110	מגורים ב'	
4	3	3		4	12	6	8	42	1280			200	1080	1275	111	מגורים ב'	
4	3	3	1	4	12	9	8	42	1080			200	880	810	114	מגורים ב'	
4	3	3		4	12	8	4	42	580			100	480	500	116	מגורים ב'	
4	3	3	1	4	12	8	8	42	1080			200	880	1010	117	מגורים ב'	
4	3	3	1	4	12	10	8	42	1080			200	880	830	119, 121	מגורים ב'	
4	3	3	1	4	12	10	6	42	810			150	660	600	123	מגורים ב'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוזערי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	3	3	4	12	8	6	42	840		150	690	730	124	מגורים ב'	
6	3	3	4	12	9	6	42	780		150	630	650	136 - 133	מגורים ב'	
4	4		4	12	10	8	42	1420	(4) 300	200	920	800	138, 137	מגורים ב'	
5	3	3	4	12	8	8	42	1120		200	920	1000	141, 139	מגורים ב'	
4	3	3	4	12	8	6	42	840		150	690	730	143	מגורים ב'	
5	3	3	4	12	9	8	42	1330	(4) 250	200	880	900	144	מגורים ב'	
4	3	3	4	12	8	4	42	580		100	480	500	153	מגורים ב'	
3			4	12	9	8	42	1420	(4) 300	200	920	900	154	מגורים ב'	
5	3	3	4	12	7	4	42	730	(4) 150	100	480	550	155	מגורים ב'	
4	3	3	4	12	8	4	42	730	(4) 150	100	480	500	156	מגורים ב'	
4	3	3	4	12	8	6	42	1070	(4) 230	150	690	720	158, 157	מגורים ב'	
5	3	3	4	12	8	8	42	1330	(4) 250	200	880	950	159	מגורים ב'	
4	3	3	3	9	7	6	42	900		150	750	800	200	מגורים ב'	
4	4	3	2	(1) 6	4	4	42	600	25	125	75	375	930	201	מגורים ב'
4	4	3	2	(1) 6	5	4	42	600	25	125	75	375	740	210	מגורים ב'
4	3	3	3	9	7	3	42	555	(4) 150	75	330	420	218 - 211	מגורים ב'	
4	3	3	4	12	7	4	42	750	(4) 150	100	500	600	219	מגורים ב'	
4	3	3	4	12	6	4	42	750	(4) 150	100	500	650	222 - 220	מגורים ב'	
4	3	3	3	9	6	6	42	1100	(4) 200	165	735	1000	223	מגורים ב'	
4	3	3	3	9	7	6	42	900		165	735	890	225, 224	מגורים ב'	
4	3	3	3	9	7	3	42	555	(4) 150	75	330	420	245 - 239	מגורים ב'	
4	3	3	3	9	9	6	42	1070	(4) 200	150	720	700	247, 246	מגורים ב'	
4	3	3	3	9	9	6	42	1070	(4) 200	150	720	670	248	מגורים ב'	
4	3	3	2	6	8	7	42	(2) 1015	90	325	120	480	870	250, 249	מגורים ב'
4	3	4	3	9	7	5	42	855	(4) 180	125	550	680	260	מגורים ב'	
4	3	3	3	9	7	4	42	730	(4) 150	100	480	620	266 - 261	מגורים ב'	
4	3	3	3	9	8	6	42	840		165	675	720	268, 267	מגורים ב'	
4	3	3	2	6	7	6	42	(2) 840	55	225	110	450	900	269	מגורים ב'
4	3	3	2	6	8	5	42	(2) 750	50	250	75	375	620	275 - 270	מגורים ב'
4	3	6	5	15	8	5	42	1105	(4) 280	125	700	640	286 - 277	מגורים ב'	
5	4	4	5	15	10	8	42	1500	(4) 400	220	880	840	290 - 287	מגורים ב'	
5	9	5	6	19	8	10	40	2130	(4) 270	(10) 430	(9) 1430	1240	291	מגורים ב'	
5	9	9	6	19	8	10	38	2130	(4) 270	(10) 430	(9) 1430	1290	294 - 292	מגורים ב'	
6	5	5	4	15			50	200%		40%	160%	1400	300	מבנים ומוסדות ציבור	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	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		
5	4	4		4	15			50	200%			40%	160%	600	302	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5		4	15			50	200%			40%	160%	1100	305	מבנים ומוסדות ציבור
6	5	5		4	15			50	200%			40%	160%	1200	301	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	4	5		4	15			50	200%			40%	160%	1100	303	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	5			4	16			35	200%			40%	160%	7200	304	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4	5	5	1	3	12			50	(2) 1500			(12) 300	1200	1200	400	מסחר
3	4	4			(13) 6			50	50%			50%		1000	900	מתקנים הנדסיים
	0	0		1	4				5%			(14) 5		1100	503	שטח ציבורי פתוח
	0	0		1	4				5%			(14) 5		10000	504	שטח ציבורי פתוח
	0	0		1	4				5%			(14) 5		2700	505	שטח ציבורי פתוח



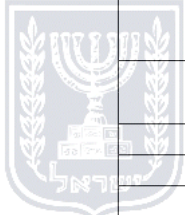
תכנון זמין מונה הדפסה 18



תכנון זמין מונה הדפסה 18

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	125	מגורים א'
5	126	מגורים א'
5	127	מגורים א'
5	128, 129	מגורים א'
5	130	מגורים א'
5	131	מגורים א'
5	132	מגורים א'
5	145	מגורים א'
5	146	מגורים א'
5	147	מגורים א'
5	148, 149	מגורים א'
5	150	מגורים א'
5	151	מגורים א'
5	152	מגורים א'
5	202 - 209	מגורים א'
5	226 - 228	מגורים א'
5	229 - 236	מגורים א'
5	237	מגורים א'
5	238	מגורים א'
5	251 - 259	מגורים א'
5	276	מגורים א'
5	100 - 103	מגורים ב'
4	104, 106	מגורים ב'
4	108	מגורים ב'
4	109	מגורים ב'
4	110	מגורים ב'
5	111	מגורים ב'
5	114	מגורים ב'
5	116	מגורים ב'
5	117	מגורים ב'
5	119, 121	מגורים ב'
5	123	מגורים ב'
5	124	מגורים ב'
5	133 - 136	מגורים ב'
5	137, 138	מגורים ב'
5	139, 141	מגורים ב'
5	143	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	144	מגורים ב'
5	153	מגורים ב'
5	154	מגורים ב'
5	155	מגורים ב'
5	156	מגורים ב'
5	157, 158	מגורים ב'
5	159	מגורים ב'
5	200	מגורים ב'
5	201	מגורים ב'
5	210	מגורים ב'
5	211 - 218	מגורים ב'
5	219	מגורים ב'
5	220 - 222	מגורים ב'
5	223	מגורים ב'
5	224, 225	מגורים ב'
5	239 - 245	מגורים ב'
5	246, 247	מגורים ב'
5	248	מגורים ב'
5	249, 250	מגורים ב'
5	260	מגורים ב'
5	261 - 266	מגורים ב'
5	267, 268	מגורים ב'
5	269	מגורים ב'
5	270 - 275	מגורים ב'
5	277 - 286	מגורים ב'
5	287 - 290	מגורים ב'
5 (11)	291	מגורים ב'
5 (11)	292 - 294	מגורים ב'
5	300	מבנים ומוסדות ציבור
5	302	מבנים ומוסדות ציבור
5	305	מבנים ומוסדות ציבור
5	301	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	303	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
10	304	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	400	מסחר
5	900	מתקנים הנדסיים
2	503	שטח ציבורי פתוח
2	504	שטח ציבורי פתוח
2	505	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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:

כללי:

זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור מתייחסות לתא שטח בודד. סה"כ יח"ד בתכנית זו- 665 יח"ד.

הערה ליעוד מגורים א':

במסגרת שטח הבניה ליעוד מגורים א', תתאפשר הקמת שימושים נלווים לפי סעיף 4.1. שטחי הבניה בטבלה 5 הינו מקסימלי, ומתוכם ניתן יהיה להקים שימושים נלווים למגורים בהיקף מרבי של 80 מ"ר למגרש.

הערות לשטחי בניה:

א. ניתן לנייד שטחים מעל למפלס הכניסה ומתחת למפלס הכניסה.

ב. שטח בניה מעל למפלס הכניסה הקובעת- מותנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתכנו 1-2 קומות מתחת למפלס הכניסה בהתאם למפורט בטבלה.

ג. שטחי השרות יהיו עבור ממ"ד, מחסן דירתי, מעברים מקורים. בנוסף יותר קרוי קל לחניה בלבד בשטח 30 מ"ר ליח"ד. במקרה של חניה במסד המבנה, תותר חניה מקורה כשטח שרות בקו מגרש. לא ניתן להמיר שטח זה למטרות שרות אחרות.

הערות לגובה המבנה:

גובה מקסימלי ימדד ממפלס הכניסה הקובעת למגורים עד לתקרת הקומה העליונה. גובה הבנין המקסימלי לא כולל חדרי מכונות על הגג וחניונים תת קרקעיים.

במגרשים בהם ניתן לבנות שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה הקובעת יתווספו לגובה המבנה 3 מ' לכל קומת מגורים מתחת לכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 קומות כלפי הכביש, קומה שלישית מתחת לכניסה הקובעת..

(2) ניתן לנייד שטחים מעל למפלס הכניסה ומתחת למפלס הכניסה..

(3) 2 קומות כלפי הכביש, קומה שלישית מתחת לכניסה הקובעת. בשיפועים תלולים בהם הקרקע הטבעית נמוכה ב-6 מ' לפחות מקומת הכניסה, יאושרו 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת..

(4) מיועד לחניה מקורה בלבד..

(5) תאושר קומת חניה בגובה 2.2 מ' נטו בנוסף לקומות המגורים. החניה תמוקם בפינה הנמוכה של המגרש כלפי הכביש..

(6) מותנה בשיפוע הקרקע- בשיפועים תלולים בהם הקרקע הטבעית במרכז המגרש נמוכה ב-2 מ' לפחות מקומת הכניסה, תאושר קומת מסד בגובה 2.2 מ' נטו בנוסף לקומות מגורים. כלפי הכביש יאושרו

4 קומות בלבד. קומת המסד מיועדת לשטחי שרות בלבד..

(7) בשיפועים תלולים בהם הקרקע הטבעית במרכז המגרש גבוהה ב-2 מ' לפחות מקומת הכניסה, תאושר קומת מסד בגובה 2.2 מ' נטו בנוסף לקומות המגורים. קומה זו מיועדת לחניה ולשטחי שרות

בלבד..

(8) 2 קומות כלפי הכביש, 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת..

(9) מתוכם 180 מ"ר למסחר ולמשרדים.

(10) מתוכם 100 מ"ר לקולונדה בלבד.

(11) קו בנין קדמי למגורים 5 מ', קו בנין קדמי למסחר 8 מ', קולונדה בחזית המבנה בעומק 3 מ'.

(12) כולל קולונדה בשטח 100 מ"ר.

(13) יש למקם את המבנה ככל האפשר מתחת למפלס הכביש. גובה מירבי מעל מפלס הכביש יהיה 6 מ', גובה מירבי של כל המבנה יהיה 8 מ'..

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הבניה בשטח ציבורי פתוח תהייה למבנים הדרושים לתפעול המקום ו/או לתחנות טרנספורמציה באישור מוקדם של מהנדס הוועדה המקומית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

- א. טיפוס בינוי- המגרשים מתוכננים על בסיס טיפוסי מבנים המפורטים בנספח הבינוי. הטיפוסים מותאמים לשיפועי הקרקע ולמיקומם בשכונה.
- ב. העמדה- העמדת המבנים תעשה תוך שימוש יעיל במדרון. יש לשמור על תנאי הטופוגרפיה הטיבעיים של השטח.
- ג. חזית הרחוב- תכנון המבנה יתחשב בבניינים הסמוכים ליצירת חזית רחוב מתואמת. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת חזית רחוב מתואמת עם חזיתות המגרשים הסמוכים.
- ד. מבני עזר- כל מבני העזר יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבנין והפיתוח.
- ה. כניסות וחצרות- יש לאפשר לכל יחידת דיור כניסה נפרדת וחצר פרטית במידת האפשר.
- ו. חזית חמישית- בגלל הבניה במדרון יש לדאוג לחזית החמישית של הבנין, לצורת הגג ולגמר הגג.
- ז. בניה בשלבים- במידה ולא ימוצו זכויות הבניה במלואם והבניה תעשה בשלבים, יש לדאוג שבכל שלב המבנה יראה גמור, כל המסדים, החזיתות והגגות יקבלו גמר סופי ולא ישארו אלמנטים לא גמורים.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- א. מרתפים- מותרים מרתפים לאחסנה, מרחב מוגן, מתקנים טכניים לדיירי הבנין וחניה בגבולות קוי הבנין בלבד. חללים אלה יותרו באזורים בהם הקרקע משופעת ונוצר חלל טבעי בין קומת המגורים התחתונה לקרקע הטבעית. הגובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ויושב לפי טבלת זכויות והוראות בניה.
- ב. מחסנים- תותר בניית מחסנים דירתיים כחלק אינטגרלי מהבנין בגבולות קוי הבנין. גמר קירות החוץ של המחסנים יהיה בהתאם לגמר הבנין.
- ג. מסד וקומת עמודים- יותר מסד אטום עד גובה 1.5 מ' מגובה הקרקע הסופית. יש לחסום את כל החללים הנוצרים תחת רצפת הקומה התחתונה ע"י בניית קירות מסד בהיקף הבנין. כל רצפות ק"ק והקירות התומכים יהיו אטומים נגד גז ראדון.
- לא תותר קומת עמודים פתוחה.
- במקרים בהם הקרקע הטבעית של המגרש גבוהה מהכביש ב-2 מ' לפחות, תותר בניית מסד לצורך חניה. קומה זו תהיה סגורה כלפי חזית הכביש למעט גישה לחניה.
- ד. מפלס הכניסה הקובעת- מפלס הכניסה הקובעת יהיה לפי תכנית בינוי עם אפשרות סטיה של עד חצי מטר.
- ה. מעליות- יש להתקין מעלית בבניינים בהם הכניסה לדירה היא בגובה 3 קומות או יותר ממפלס הכניסה. המעלית תותקן בהתאם לכל התקנים המקובלים ולפי הוראות חוק התכנון והבניה.
- ו. מקלטים וחדרים מוגנים- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ז. חומרי גמר- חיפוי חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים כמו אבן או טיח אקרילי עמיד חיפוי המסד, קירות תומכים, גדרות, מבני עזר, פילרים ומסתורי אשפה יהיו בחיפוי קשיח דוגמת אבן. החיפוי יתוכנן לקבלת עיצוב אדריכלי מגובש של חזית הרחוב. בבקשה להיתר יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים, הגדרות והחניה כלפי הרחוב.
- ח. מזגנים- מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בבקשה להיתר בניה, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה וצנרת פנימית. בכל מקרה לא תותר התקנת מזגנים על הקיר הפונה

6.2	עיצוב אדריכלי
<p>לרחוב ותחוייב התקנתם מאחורי מסתור.</p> <p>ט. קולטי שמש- קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג ויוסותרו מ-3 כיוונים. הדוודים יותקנו בתוך מעטפת המבנה.</p> <p>י. צנרת- לא תותקן צנרת כל שהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. צנרת חיצונית תוסתר בתעלות אטומות כחלק מחזית הבניין.</p> <p>יא. אנטנות- תוקם אנטנה אחת מרכזית לכל דיירי הבניין. תבוצע מראש הכנה לצלחת לוויין במקום מוצנע בגג. לא יורשו הצבת מתקנים או אנטנות סלולריות מכל סוג על בנייני המגורים.</p> <p>יב. מסתור כביסה- לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים הנכללים בתוך קוי הבנין. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרכות הבניין ולא כחלק בולט בחזית. תאסר הקמת מתקני כביסה לחזית הרחוב. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. חומר הגמר של המסתור יהיה מחומר קשיח. בבתים משותפים יותקן גגון בתחתית כל מסתור כביסה. הגגון יהיה יצוק מבטון.</p> <p>יג. פרגולות וגגונים- בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים, מרפסות גג וחצרות משק יתוכננו קרויים כחלק מעיצוב המבנה ויהיו חלק מהיתר הבניה. הקרויים יהיו מחומרים קשיחים.</p> <p>יד. גגות ומרפסות גג- גגות המבנים יהיו שטוחים. בגגות שאינם משמשים למרפסות ושאינן אליהם גישה לא יותר גימור בזפת והלבנה אלא בחומרים עמידים. יש לטפל בגגות אלה כחזית חמישית. גגות המשמשים למרפסות ירוצפו.</p> <p>שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו ככל האפשר כמרפסות פתוחות. לא תותר בניה על הגגות מלבד הסתרת מתקנים טכניים.</p> <p>תכנית הגג תהיה חלק מהבקשה להיתר בניה ותכלול גבהים, מעקות, חומרי גמר, מיקום מתקנים והסתרתם.</p> <p>טו. שילוט- בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.</p> <p>תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית הגג בבנייני מגורים.</p> <p>בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש ההיתר על פי הנחיות המועצה המקומית. באזור מסחרי ובאזור מגורים עם חזית מסחרית תוגש לועדה המקומית כתנאי להגשת ההיתר תכנית שילוט. יבוצעו הכנות מראש לתליה והארה.</p> <p>על היזם להגיש תכנית לאישור מהנדס העיר ולבצע שילוט הכוונה בתחום התכנית כחלק מעבודות הפיתוח.</p>	
6.3	עתיקות
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27858/0 "כפר כנא (צפון מערב)" י"פ: 4888 עמ" 3795 מיום: 01/06/2000; 23207/0 "כפר כנא (מזרח)" י"פ: 4539 עמ" 4288 מיום: 03/07/1997 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>ב. 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>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות</p>	

<p>6.3 עתיקות</p> <p>מהצורך לשמר עתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהייה הועדה 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>	<p>6.3</p>																								
<p>6.4 דרכים וחניות</p> <p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. ג. החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הבקשה להיתר הבנייה. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך החניה הכולל את כל מגרשי החניה העיליים ואת החניונים התת-קרקעיים לרבות תכנון הרמפות, וכן את הסדרי התנועה במגרש, בכניסה אליו וביציאה וממנו - לאישור מהנדס הוועדה המקומית המקומית. ה. באזור חניות שאינן מקורות יבוצעו גומחות לעצי צל, בכמות שתואם לתנחות החניה ובאופן שיצל על כל שטח החניה ככל האפשר.</p>	<p>6.4</p>																								
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. עם אישור התכנית, יערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית. ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ושלא נכללו באיחוד וחלוקה ירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ דין. ג. תכניות נוספות שיוכנו בעתיד במתחמים סמוכים לתכנית זו, יביאו בחשבון את יעודי הקרקע ערב אישורה של התכנית. כל תכנית עתידית שתחול על יתרת החלקות ילקחו בחשבון גם ההפקעות שבוצעו בתכנית זו.</p>	<p>6.5</p>																								
<p>6.6 חשמל</p> <p>א.הוראות חברת חשמל 1. 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.</p> <table border="1" data-bbox="494 1769 1262 2136"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td>6.50 מ'</td> <td>5.00 מ'</td> <td>בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td>8.50 מ'</td> <td>-</td> <td>בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td>13.00 מ'</td> <td>9.50 מ'</td> <td>בשטח בנוי</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני		2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד			ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי	8.50 מ'	-	בשטח פתוח			ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי	<p>6.6</p>
מציר הקו	מהתיל הקיצוני																								
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																							
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																							
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																							
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי																							
8.50 מ'	-	בשטח פתוח																							
		ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:																							
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי																							

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מונה הדפסה 18
3. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
4. שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

ב.קווי חשמל ותקשורת

1. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת- קרקעיים.
2. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת- קרקעיים. במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום הועדה המקומית, הרשות המקומית וחברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. תחנות טרנספורמציה: בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה במבנים יעודיים במבנה נפרד שהוקם לשם כך, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. התחנות יוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים.
- על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור לתכנון מחברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.
4. מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת- קרקעיים. התוכנית תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.
5. תאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון, טלוויזיה וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

ג.תקשורת

1. תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס הרשות המקומית כמשק תת קרקעי.
2. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
3. חדרי תקשורת מרכזיים של חברת התקשורת ימוקמו בבניין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

- על היוזמים להקצות אם דרוש לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר תקשורת.
- בעלי הקרקע, שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר להנחת כבלי תקשורת תת- קרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת. על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור מחברת התקשורת ומהנדס הרשות המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדר התקשורת.
4. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר

6.6	חשמל
	<p>ברכוש הרשות המקומית (כבישים, מדרכות, שצפ"ים וכו') עובר חדרי תקשורת (בגנים תשולם גם ארנונה) ארונות סעף וכיוצא בזה.</p> <p>ד. ארונות חשמל ותקשורת ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר תומך בהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בנייה על פי התכנית המקומית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>ד. מספרי המגרשים המפורטים בהמשך יחוייבו לתת זכות מעבר לקווי הביוב ממגרשים אחרים בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש. מעבר קוי הביוב יעברו ברצועה שבין קו הבניין לגבול המגרש. במגרשים אלה לא ניתן יהיה לצמצם את קווי הבניין. מספרי המגרשים: 100, 101, 102, 105, 114, 127, 131, 134, 136, 147, 151, 153, 158, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 238, 240, 242, 244, 246, 248, 260, 261, 263, 265, 276.</p> <p>ה. סידורי סילוק האשפה יהיו בהתאם לסעיף 27 ב' בתמ"א 4/16 ולפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. פתרון פינוי האשפה הוא לאתר "כפר כנא".</p> <p>ו. פסולת בנין: לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16/ג לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>
6.8	ניקוז
	<p>א. תנאי להיתר בניה- הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית לאישור הוועדה המקומית ואישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>ב. מערכת הניקוז המתוכננת לאיסוף והולכת מי הנגר העילי תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת איסוף והולכת מי השפכים.</p> <p>ג. תכנון פיתוח השכונה על כל מרכיביה יעשה כך שיתאפשר שיהוי, איגום והחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע.</p> <p>ד. הוראה בדבר טיפול בנגר העילי תהייה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית תמ"א/4/ב/34.</p> <p>ה. בשלב הגשת תכניות פיתוח, יש להגיש לאישור רשות הניקוז תכנית ניקוז הכוללת את פרטי מעבירי המים בנחל עזרא, עפ"י הנחיות נספח הניקוז. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית, ביצוע בפועל של מעבירי המים המתוכננים בנחל עזרא.</p> <p>ו. עקרונות תכנון הניקוז בשטחים פתוחים (בכפוף לדו"ח ביסוס הקרקע):</p> <p>1. יתוכננו שטחי גינון הנמוכים במספר סנטימטרים מהשבילים, על מנת לאפשר איגום ושיהוי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.8

ניקוז

שיגרמו חידור וחילחול מירביים בשטחים עצמם, מבלי לגרום למטרד ו/או סיכון כלשהו.

2. מוצאי ניקוז העוברים בשטחים פתוחים מחייבים טיפול נופי, כולל טיפול בנגר עילי ושיקום נופי עם שאיפה להטיית הנגר בפני השטח לצורך חילחול.

ז. עקרונות תכנון הניקוז במגרשים לבינוי (בכפוף לדו"ח ביסוס הקרקע):

1. תכנון ניקוז המגרשים הפרטיים ימנע ככל האפשר את הוצאות מי הנגר העילי מהמגרש אל השטח הציבורי.

2. לפחות 20% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים (כגון: חצץ, טוף, חלוקים וכו'), ושיפועי המגרש יובילו אליו.

3. מרזבי הגגות של הבניינים יופנו לשטחי הגינון או לשטחים ציבוריים פתוחים הגובלים בסמוך.

4. במגרשים בהם יתוכננו מתחת לבניינים מגרשי חניה תת קרקעיים, שרום רצפתם יהיה נמוך מרום הכבישים והשטחים הסמוכים, כדי לאפשר ניקוז נאות של מגרשי החניה, היזמים יהיו מחוייבים לבנות במגרשי החניה התת קרקעיים תחנות שאיבה לניקוז שתסנוקה את המים אל קווי הניקוז הציבוריים שיבוצעו בכבישים ובשטחים הסמוכים. אל תחנות שאיבה אלה יוזרמו גם מים שמקורם יהיה בעת הפעלת ספרינקלים או מדליפות בצנרת המים.

5. בעת תכנון כביש כניסה לחניון תת קרקעי יש להקפיד על מערך גבהים שימנע מי נגר הזורמים עילית ברחוב, בדרך ציבורית או בשביל, לגלוש אל החניון התת קרקעי ולהציפו.

6.9

הוראות פיתוח

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף רשום ובהתאם לנספח הנופי.

ב. תכנית הפיתוח- תכנית הפיתוח של מבקש ההיתר תתואם עם תכנית הפיתוח הכללית ותכלול בין היתר גבהים סופיים, סימון כניסות להולכי רגל ולחניות, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, קירות תמך, מעקות, שערים וגדרות, מערכות השקיה, ניקוז, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות חשמל, תקשורת, מים, ביוב וגז, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לפרוט בנספח הנופי.

ג. פיתוח מגרשים לבניה- יש לתאם תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכנית הפיתוח של המגרשים הסמוכים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב". יש להכין פריסה של המגרש עם המגרשים הגבולים אליו משני הצדדים.

ד. חדרי תרנספורמציה- חדרי הטרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול מיקום החדר, מיקום קירות וחמרי גמר, גינון ודרך גישה לחדר טרנספורמציה.

ה. פרטי הפיתוח- יותאמו לפרטים המנחים לפיתוח הנופי ולשאר הנחיות הנספח הנופי, ויובאו לאישור הוועדה המקומית.

ו. עבודות עפר- עם תחילת העבודה, תוגש למהנדס הוועדה תכנית עבודות עפר ובה תהליך העבודה בהתאם למפורט בנספח הנוף. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתאום עם הוועדה ובאישורה. לא יותר מילוי ו/או חפירה בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים ואו הפרטיים ללא תאום עם מהנדס הוועדה.

לא תותר כל פעילות בשטחים ירוקים, או חקלאיים, לרבות נסיעה, אחסון ושפיכה של פסולת וכל פעילות אחרת העלולה לגרום נזק לפני השטח הטבעיים. שטחים אלה יגודרו וישולטו ע"י מבקש ההיתר, עפ"י הנחיית מהנדס הוועדה.

כל אדמה שתיחפר מפני השטח העליונים בכל האתר תשמר לצורך שימוש לשטחי גינון. לא יותר שימוש באדמת גן שאינה מקומית, או זהה לה מבחינת תכונותיה.

הוראות פיתוח	6.9
<p>על מבקש ההיתר לשקם כל שטח קרקע חפור בתחום ההיתר, וכן באזור ביצוע תשתיות על מחוץ לתחום ההיתר ששובש עקב ביצוע עבודות.</p> <p>ז. אשפה- מתקני האשפה יהיו בעגלות מסודרות בעמדה סגורה לכל מגרש. מספר עגלות האשפה יהיו בהתאם למספר יחידות הדיור במגרש ובהתאם להנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית. עמדות האשפה יתוכננו בתוך המגרש כחלק מהבינוי ו/או מערכת הקירות התומכים, באופן מוסתר מחזית המבנה.</p> <p>ח. קירות תומכים, מסלעות וגדרות- עם הגשת התכניות על היזם להגיש פרט לקירות תומכים ולגדרות ההפרדה התואם את הוראות הנספח. בכל מקום בו נדרשות תמיכות קרקע, יש להעדיף שימוש במסלעות מגוננות. במידה והדבר אינה מתאפשר, תותר הקמת קירות תומכים בגמר אבן גיר- בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>ט. חומרי גמר- לצורך עבודות הפיתוח יש להשתמש בגמר אבן גיר מקומית לצורותיה השונות. יש לשלב ככל האפשר סלעים מקומיים לתוך הפיתוח, הן בקירות תומכים והן באלמנטים שונים. חיבורי תשתית יהיו בתוך גומחות וישולבו בתוך קירות המבנים באופן שלא יבלטו לחזית הרחוב. פרוט לפי נספח הנוף.</p> <p>י. צמחיה ושתילה- בהתאם למפורט בנספח הנוף.</p> <p>יא. מרכזי מיחזור- מרכזי המיחזור ימוקמו באזורים נגישים בשצ"פ בהתאם למפורט בנספח הנוף. מרכזי המיחזור מיועדים לאיסוף פסולת לצורך מיחזור ברמה שכונתית בלבד.</p> <p>יב. עצים בוגרים- כתנאי להיתר הבניה, על מבקש ההיתר לערוך נספח עצים בוגרים מפורט בהתאם לתיקון 89'ג לחוק התכנון והבניה ולהגישו לאישור לפקיד היערות</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
<p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם.</p> <p>ב. נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים:</p> <p>1. דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים, מעברים, מתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה בת"י 1918, שהיא תהיה הדרך הראשית.</p> <p>2. שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ויבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם חניה נגישה.</p> <p>3. מעלית נגישה: באם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים לפי התקן.</p> <p>4. נגישות מבני ציבור: ע"פ חוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם, הדרך העיקרית למבנים תהיה דרך נגישה ותחבר בין המדרכה לכניסה העיקרית של הבניין (שתהייה נגישה) וככל הניתן במקום בו הפרש המפלסים בין המדרכה לכניסה הראשית יהיה הקטן ביותר. דרך נגישה כמשמעותה בת"י 1918.</p>	
סקר סייסמי	6.11
<p>תנאי למתן היתר לעבודות הטעונות היתר הינו הטמעה של אמצעי ייצוב מדרון בשטח הרלבנטי, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, העומס הסיסמי 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>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>א. לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יובטח:</p>	

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

1. פיתוח התשתיות שבתחום התכנית, סלילת דרכים, עבודות תשתית, ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש.
 2. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ומוסדות הציבור לפי העניין.
 3. אישור תצ"ר כחוק.
- ב. הוראות להכנת תשריט לעיצוב ארכיטקטוני:
1. התשריט יכלול הוראות ותכניות בנושאים הבאים: העמדת מבנים, מפלסי כניסה וגובה מבנים, עקרונות מנחים לעיצוב חזיתות וגגות המבנים, פרוט חמרי בניה וחיפוי.
 2. עיצוב ופיתוח שטחים פתוחים, חצרות, גינות וחניות כולל מפלסי כבישים, חתכים טיפוסיים וכל פרט אחר שיידרש להבנת המוצע.
 - ג. פיתוח- דרישות למתן היתר בניה:
 1. יש לתאם תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את עיצוב החזיתות. יש להכין פריסה של המגרש עם המגרשים הגבולים אליו משני הצדדים.
 2. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור העירייה.
 3. על מגישי הבקשה להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנון ודרישות הרשויות ולשביעות רצון משרד מהנדס העיר כתנאי למתן אישור גמר בניה. כל פרטי הפיתוח יהיו בהתאם להוראות ולפרטים בנספח הנוף והוראות בתקנון זה.

6.13

תשתיות

- 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.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.14

זיקת הנאה

תינתן זיקת הנאה משותפת למעבר רכב לחניה בין שני תאי שטח סמוכים: בין תאי שטח 289-290, 267-268, 287-288, 249-250.

6.15

חומרי חפירה ומילוי

- א. עודפי חפירה בתחומי המגרשים יפנו ע"י מגיש הבקשה לאתר הטמנה מאושר.
- ב. תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- ג. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.15	חומרי חפירה ומילוי
	ד. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הוכחת הטיפול בעודפי חפירה בהתאם להיתר.
6.16	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.17	הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה
	א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	15 שנה

