

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0598631

שינוי יעודי קרקע-כפר כנא

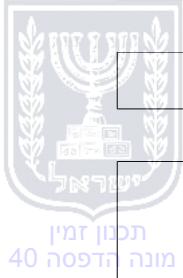
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

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

תוכנית זו נועדה להשלים מובלעת חקלאית בצפון-מזרח היישוב כפר כנא לתעסוקה, מסחר, מבני ציבור ומגורים מתחם 9 מתוך תכנית הכוללנית. בחלק מתחום התכנית, התכנית קובעת הוראות לתכנית איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי יעודי קרקע-כפר כנא

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0598631

1.2 שטח התכנית 225.498 דונם

1.4 סיווג התכנית 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 בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	232258
קואורדינאטה Y	740758

### 1.5.2 תיאור מקום

בין צפון היישוב כפר כנא לבין כביש מס' 77.

### 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 אין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17384	מוסדר	חלק	12-13, 55, 58, 61, 64, 67, 70, 73, 126	14-15, 18, 114, 124, 131
17385	מוסדר	חלק		13, 15, 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 81-82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ 6/ ב. הוראות תכנית תמא/ 34/ 6/ ב. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ 6/ ב
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 37/ 5/ ב ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 37/ 5/ ב
12/07/2018	9622	7873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 63/ 6/ ב. הוראות תכנית תתל/ 63/ 6/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 63/ 6/ ב
17/07/2019	12972	8345	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 10/ 9. 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
10/07/1975	2009	2125	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1875 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1875
28/09/1979	25	2567	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2768 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2768
01/08/1999	4998	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8588
30/05/2003	2529	5079	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12509 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12509

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13456	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13456 ממשיכות לחול.	5395	2576	03/05/2005
ג/ 13622	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13622 ממשיכות לחול.	5384	2182	29/03/2005
ג/ 19805	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19805 ממשיכות לחול.	6956	2406	30/12/2014
ג/ 20388	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20388 ממשיכות לחול.	7252	5318	20/04/2016



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד חסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד חסן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	09: 51 04/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/02/2018	12		מנחה	ביוב
לא	דברי הסבר בערבית	16: 06 05/03/2020	מוחמד חסן	05/03/2020			מנחה	דברי הסבר בערבית
לא		09: 59 04/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/02/2018	18		מנחה	ניקוז
לא	דוח תנועתי	13: 45 20/03/2019	חביב חדאד	10/11/2018	32		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		09: 40 14/03/2019	פחרי נעאמני	14/03/2019	31		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב	11: 03 13/02/2020	אברהים אבו תאיה	13/02/2020		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב 2-2	11: 04 13/02/2020	אברהים אבו תאיה	13/02/2020		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז 1-2	11: 06 13/02/2020	אברהים אבו תאיה	13/02/2020		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז 2-2	11: 07 13/02/2020	אברהים אבו תאיה	13/02/2020		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	בהת	16: 09 09/03/2020	חביב חדאד	09/03/2020		1: 1250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים בוגרים	13: 53 05/03/2020	פחרי נעאמנה	05/03/2020		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	13: 54 05/03/2020	גיסאן מזאוי	05/03/2020		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 05 05/03/2020	מוחמד חסן	05/03/2020		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 מקומית	רשות מקומית, כפר כנא כפר כנא		כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-8847605		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, כפר כנא כפר כנא		כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-8847605		

(1) כתובת: כפר כנא.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מועצה מקומית כפר כנא ופרטיים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד	1111	04-6482827		city1.copy@gmail.com
מהנדס מים וביוב וניקוז	מהנדס	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	(1)		04-6551217	04-6565267	
	מודד	אוסאמה אליאס	691		נצרת	(2)		04-6452501	04-6562268	u0504650282@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	חביב חדאד	21091		נצרת		(3)	04-6555769		
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת		(4)			mgassan@zahav.net.il
	אגרונום	פחירי נעאמנה	22031	נצרת	נצרת		(3)			fn@bezeqint.net

(1) כתובת: נצרת, ביר אלאמיר 11, ת.ד. 9537.

(2) כתובת: נצרת 16000 ת.ד. 2201.

(3) כתובת: נצרת.

(4) כתובת: נצרת מיקוד 16000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

הרחבת אזור תעשייה כפר כנא והקמת רובע מגורים לצידו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים, זכויות והוראות בנייה לכל יעוד.

2. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 2, 6
תעשייה קלה ומלאכה	100 - 104
מבנים ומוסדות ציבור	800 - 802
שטח ציבורי פתוח	200 - 204
דרך מאושרת	300, 302 - 304
דרך מוצעת	403 - 410
מגורים ומסחר	500 - 502
מגורים מסחר ותעסוקה	900, 901
מסחר ותעסוקה	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	302
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	403, 404, 406, 409
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	800, 801
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	600
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	200, 201
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	101
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	403, 404, 406
דרך / מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	100, 101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	300
מבנה להריסה	דרך מוצעת	405, 408
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	302 - 304
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	403 - 410
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	800 - 802
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	500 - 502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	900, 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200 - 204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה קלה ומלאכה	100, 101, 103

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	152,675.78	67.71
דרך מאושרת	35,120	15.57
מבנים ומוסדות ציבור	17,136	7.60
מגורים א'	398	0.18
מסחר ומשרדים	1,610	0.71

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.22	503	מתקנים הנדסיים
1.01	2,269	שטח ציבורי פתוח
1.62	3,646	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5.38	12,140	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>225,497.78</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.14	34,132.27	דרך מאושרת
17.88	40,323.76	דרך מוצעת
14.83	33,436.55	מבנים ומוסדות ציבור
0.34	769.3	מגורים ב'
9.65	21,759.82	מגורים ומסחר
10.52	23,717.21	מגורים מסחר ותעסוקה
7.55	17,023.33	מסחר ותעסוקה
4.47	10,090.59	שטח ציבורי פתוח
19.62	44,244.79	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>225,497.62</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח מיועד להקמת מבני מגורים.</p> <p>ב. בנוסף, יותר השימושים הבאים: מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים פרטיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מסחר שכונתי. השימושים הנוספים יאושרו בתנאי של כניסה נפרדת מהמגורים ובתנאי שלא יהוו מפגע סביבתי או תחבורתי.</p> <p>שימושים אלו ישולבו במבנה המגורים, כחלק מסה"כ הזכויות המותרות במגרש והמפורטות בטבלת זכויות.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באיזור תעשייה קלה ומלאכה מותר להקים השימושים הבאים:</p> <p>א. מפעלי תעשייה ובתי מלאכה.</p> <p>ב. בתי קירור, שטחים ומבנים לאחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית, משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום (עד 15% משטח הבניה המותרים). מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר.</p> <p>ג. מכונים ומעבדות לשירות התעשייה, מוסכים לרכב, שטחים ומתקנים לחניה.</p> <p>ד. מפעל לעיבוד וייצור מזון יתאפשר בתנאי של קבלת אישור עקרוני ממשרד הבריאות בדבר מיקום מפעל המזון ביחס למפעלי תעשייה אחרים.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים לחשמל וטלפון בלבד.</p> <p>ו. חניון משאיות ואוטובוסים ורכבים כבדים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בנייה ביעוד זה הינו תיאום הבקשה עם המשרד להגנת הסביבה
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בכל תאי השטח השימושים המותרים: מבנה ציבור, חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, ספורט, דת וממשל ביוזמת המועצה המקומית כפר כנא או גוף ממשלתי אחר.</p> <p>על אף האמור, בתחום תא שטח מס' 800 החופף ליעוד מגבלות בנייה ופיתוח שלפי תוכנית ג/19805 - לא תותר כל בנייה.</p> <p>כמו כן לא תותר כל בניה בתחום מגבלות בניה מקו החשמל כמסומן בתשריט.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 801 הינו ביצוע בדיקה אקוסטית ובדיקת איכות האוויר עבור מבנה הציבור וזאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה לא תותר בניה. יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים ומעבר תשתיות ומתקני תשתית. תא שטח מס' 200 ישמש למעבר תשתיות ויהווה הפרדה בין הדרכים המוצעות באזור התעסוקה לבין דרך ראשית מס' 77
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> לא יותרו חיבורים כלשהם לדרך 77 לאורך רצועת השצ"פ בתא שטח 200 וגם לא תותר חנייה בתא שטח זה. יותר מעברים תת קרקעיים בתא שטח מס' 200.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר הולכי רגל, כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, מעברים תת קרקעיים, גינון וחניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. סלילית כביש בתא שטח מס' 403 תתואם עם חברת החשמל.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר לכביש בתא שטח 403, הינו תיאום ואישור ח"י ובכל הנוגע לשמירת מרחקים אנכיים בין התיילים לבין מפלס הדרך והגנה על רגלי העמוד.
<b>4.7</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למסחר שכונתי בקומת הקרקע, ודירות למגורים בשאר הקומות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> א. המגורים לא ימוקמו בקומת הקרקע אלא רק בקומה/קומות העליות ותתוכנן עבורם כניסה נפרדת מזו של המסחר.
<b>4.8</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למסחר, מגורים, משרדים, מסעדות, ושירותים אישיים.

<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.8</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>	<b>א</b>
<p>א. היתרי בנייה בייעוד זה יכללו תכנון קומות חנייה תת קרקעיות בהיקפים שייגזרו משטחי הבנייה המבוקשים ולפי תקנות החנייה. תנאי למתן טופס 4 בייעוד זה הינו בניית קומות החנייה התת קרקעיות בהתאם להיתר הבנייה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם משרד להגנת הסביבה, ביחס למרחק המגורים משימושי תעשייה שעלולים להוות מטרד.</p> <p>ג. המגורים לא ימוקמו בקומת הקרקע אלא רק בקומה/ קומות העיליות, ותתוכנן עבורם כניסה נפרדת מזו של השימושים התעסוקתיים.</p> <p>ד. בכל מקרה, תחום ההשפעה של העסק לא יחרוג מתחום המגרש.</p> <p>ה. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ו. המשרדים ותעסוקה יהיו בקומת קרקע וקומה א'.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
<p>יותר השימוש לכל מיני המסחר, שלא יהוו מקור לזיהום, ובקומות העליונות יותר גם השימוש למשרדים למיניהם,</p> <p>ובנוסף יותר מוסדות להשכלה גבוהה, מסעדות, בתי קפה, גני אירועים, אולמות אירועים, חנויות מפעלים ואולמי תצוגה ואולמות אירועים (שטח אותה יחידת שירות כאמור לא יעלה על 200 מ"ר מלבד אולמי אירועים ללא הגבלה), גני אירועים פתוחים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>	<b>א</b>
<p>תנאי למתן היתר בנייה לגן אירועים / אולם אירועים יהיה תיאום עם משרד להגנת הסביבה, בנוגע להשפעות הצפויות של גן האירועים על סביבתו וסיכונים אפשריים משימושי התעשייה שממערב לתא השטח.</p> <p>היתרי בנייה בייעוד זה יכללו תכנון קומות חנייה תת קרקעיות בהיקפים שייגזרו משטחי הבנייה המבוקשים ולפי תקנות החנייה. תנאי למתן טופס 4 בייעוד זה הינו בניית קומות החנייה התת קרקעיות בהתאם להיתר הבנייה</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	1	3	18	50	200	15	35	45	105	1000		800		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	1	3	18	40	160	40		18	102	(2) 1000		801		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	1	3	18	40	160	40		18	102	(2) 1000		802		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3		(3) 3	14.5	6	42			60	108	400		1	מגורים	ב' מגורים
3	3	3		(3) 3	14.5	6	42			60	108	400		2	מגורים	ב' מגורים
3	3	3		(4) 3	14.5	6	42			60	108	400		6	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	2			42	84	84				500	תת-קרקע	500	חניון	מגורים ומסחר
3	3	3		3	14.5	6	42		35	12	72	500	קומות א+ב	500	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3				42	42			6	36	500	קומת קרקע	500	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	2			42	84	84				500	תת-קרקע	501	חניון	מגורים ומסחר
3	3	3		3	14.5	6	42		42	12	72	500	קומות א+ב	501	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3				42	42			6	36	500	קומת קרקע	501	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	2			42	84	84				500	תת-קרקע	502	חניון	מגורים ומסחר
3	3	3		3	14.5	6	42		54	12	72	500	קומות א+ב	502	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3				42	42			6	36	500	קומת קרקע	502	מסחר	מגורים ומסחר



אחורי תכנון זמין מונה הדפסה 40



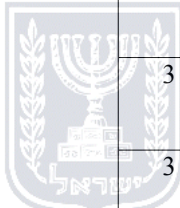
תכנון זמין מונה הדפסה 40



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
3	3	3	3				50	150	150			1000	תת-קרקע	900	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה				
3	3	3		5	20	6	84	50	120		30	90	1000	קומה ב ג,ד	900	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
3	3	3					50	40			10	30	1000	קומת קרקע	900	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
3	3	3					50	40			10	30	1000	קומת קרקע ו/או קומה א	900	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
3	3	3	3				50	150	150				1000	תת-קרקע	901	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה			
3	3	3		5	20	6	58	50	120		30	90	1000	קומה ג,ד	901	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
3	3	3					50	40			10	30	1000	קומת קרקע	901	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
3	3	3					50	40			10	30	1000	קומת קרקע ו/או קומה א	901	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
3	3	3	3				50	150	150				1000	תת-קרקע	600	חניון	מסחר ותעסוקה			
3	3	3		4	20		50	100			20	80	1000	קומת קרקע + קומה א'	600	מסחר	מסחר ותעסוקה			
3	3	3					50	100			20	80	1000	קומה ב+ג	600	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
5	4	4		2	12		50	100			20	80	1000		100		תעשייה קלה ומלאכה			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	4	4	2	12		50	100			20	80	1000		101		תעשייה קלה ומלאכה
6	3	3	3	15		60	110			24	86	800		102		תעשייה קלה ומלאכה
5	4	4	2	12		50	100			20	80	1000		104, 103		תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(1) 5		800		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5		801		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5		802		מבנים ומוסדות ציבור
3		1	מגורים	מגורים ב'
3		2	מגורים	מגורים ב'
3		6	מגורים	מגורים ב'
3	תת-קרקע	500	חניון	מגורים ומסחר
3	קומות א+ב	500	מגורים	מגורים ומסחר
3	קומת קרקע	500	מסחר	מגורים ומסחר
3	תת-קרקע	501	חניון	מגורים ומסחר
3	קומות א+ב	501	מגורים	מגורים ומסחר
3	קומת קרקע	501	מסחר	מגורים ומסחר
3	תת-קרקע	502	חניון	מגורים ומסחר
3	קומות א+ב	502	מגורים	מגורים ומסחר
3	קומת קרקע	502	מסחר	מגורים ומסחר
3	תת-קרקע	900	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
3	קומה ב, ג, ד	900	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
3	קומת קרקע	900	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3	קומת קרקע ו/או קומה א	900	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	תת-קרקע	901	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
3	קומה ב, ג, ד	901	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
3	קומת קרקע	901	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3	קומת קרקע ו/או קומה א	901	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1) 3	תת-קרקע	600	חניון	מסחר ותעסוקה
(1) 3	קומת קרקע + קומה א'	600	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1) 3	קומה ב+ג	600	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		100		תעשייה קלה ומלאכה
(1) 5		101		תעשייה קלה ומלאכה
5		102		תעשייה קלה ומלאכה
5		104, 103		תעשייה קלה ומלאכה

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- בייעוד מגורים ב' יותרו שימושים נלווים כמפורט בסעיף 4.1. עם זאת, במקרה זה לא פורטו שטחי בנייה לשימושים הנלווים מאחר ומדובר בשתי רצועות צרות של מגרשים שממילא אינן מהוות מגרש מינימאלי ולא מאפשרות בינוי, וממילא הן יצורפו בעתיד לשטחי המגורים הגובלים.
- ב- בייעוד תעשייה קלה ומלאכה יותרו מתוך זכויות הבניה עד 60 מ"ר מזנונים המשרתים את העובדים במקום לכל מגרש ( לפי גודל מגרש מינימאלי ) . בנוסף מתוך זכויות הבניה בייעוד זה יותרו עד 15% למשרדים ו/או שירותים מסחרים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום .

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

- (1) קו הבניין לפי דרך (קדמי) יהיה כמפורט בתשריט המוצע במגבלות בנייה מקו מתח עליון של החשמל ..
- (2) גודל המגרש לצרכי ציבור יקבע בהתאם לשימוש הנדרש ובאישור הועדה המקומית ..
- (3) או 3 מעל קומת עמודים ..
- (4) או 3 מעל קומת עמודים ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
<p>כל בנייה ופיתוח לרבות הוצאת היתרי בנייה בתחום הכלול במתחם המסומן לאיחוד והחלוקה מותנים באישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק. איחוד וחלוקה זה ייערך על בסיס המצב התכנוני התקף ערב הפקדת תוכנית זו ויתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה. זאת, שכן מדובר במהלך תכנוני אחד הנערך ב 2 שלבים ובהתאם לזכויות הקניין התקפות. בנייה בלתי חוקית שבוצעה בקרקע לא תילקח בחשבון בתחשיב טבלאות האיזון והיחס אליה יהיה כאל קרקע פנויה. במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה אשר תערך מכוחה של תכנית זו, ייערך "סקר תגובת אתר" לפי הנחיות הסקר הסיסמי שבתוכנית המתאר הכוללנית של כפר כנא ויתייחס לנושאי ההגברה החריגה ולגלישת המדרונות. ממצאי הסקר שייערך יהוו שיקול בעת קביעת עקרונות האיזון והפרשת השטחים לצורכי ציבור בשטח התוכנית.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחזרו, ובכפוף לכל דין. סעיף זה מתייחס רק למתחמים שלא נכללו באיחוד וחלוקה.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p><b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>	
<p>כל עבודה בתחום קו הבניין של קו המתח העליון יהיה בתיאום ואשור חברת החשמל לישראל לצורך שמירת תשתיות החשמל. כל בניה במגרשים המשיקים או הגובלים ברצועת מגבלות הבניה בתת"ל 5/63 תחייב תיאום עם חברת החשמל כתנאי להוצאת היתרי בניה.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה. ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p>	



ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל

1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, ויעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים,

במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן .

קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ) על עמוד : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן .

תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה : 0.30 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן .

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה : 6.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן .

שנאי על עמוד : 5 מ' לשנאי אחד , 6 מ' לשני שנאים : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן .

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.0 מ' מציר הקו , ביחס לקווים דו מעגליים בתאום עם חברת החשמל

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 מ' מציר הקו , במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על קיימים עם שדות גדולים מ 300 מטר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן .

כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן .

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים : 20 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן , המרחק המדויק מציר הקו יקבע בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן .

חדרי מיתוג /תט"ז : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן .

תחנת השנאה : 5-6 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן , המרחק המדויק מציר הקו יקבע בתיאום עם חברת חשמל .

2. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד,) בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בסעיף קודם (סעיף 1).

א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.

ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת-קרקעיים.

ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.

ד. חפירה, כרייה, או בנייה במרחק הקטן מ 10- מטרים מהמסד של עמוד חשמל.

ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.

ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נתון האישור שאין בהם כדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

חשמל	6.6
<p>לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>3. על אף האמור בסעיפים ה' 1. ה', 2. במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p>	
<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים תוכן תכנית ניקוז באישור הרשות הניקוז האזורית. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית לניקוז השטח על ידי רשות הניקוז, שתיערך על פי העקרונות הבאים: אזורים החשודים כבעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום או מי נגר עילי יופנו לקדם טיפול לפני חיבורם למערכת הניקוז האזורית. נגר עילי שאינו מזוהם יופנה לאזורים מגוננים או למערכת הניקוז האזורית. יש להפריד בין שפכים סניטריים לבין שפכים תעשייתיים. שפכים תעשייתיים יטופלו לפני הזרמתם למערכת השפכים האזורית. יש להפנות את מי הנגר העילי מהמגרשים בייעוד תעשייה קלה ומלאכה טיפול קדם וזאת טרם העברתם למערכת הניקוז המתוכננת. מי הנגר משטח הייעודים האחרים יופנו לשטחים מגוננים או למערכת הניקוז המתוכננת וזאת לאור קבלת חו"ד מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>שפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים, נגר עילי נקי ונגר עילי מזוהם.</p> <p>א. בעסק יהיו מערכות איסוף נפרדות</p> <p>א. 1. לשפכים סניטריים.</p> <p>א. 2. לשפכים תעשייתיים, לתשטיפים ולנגר עילי מזוהם.</p> <p>א. 3. לתמלחות.</p> <p>א. 4. לנגר עילי נקי.</p> <p>ב. שפכים סניטריים</p> <p>ב. 1. שפכים סניטריים יסולקו למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>ג. שפכים תעשייתיים, תשטיפים ונגר עילי מזוהם</p> <p>ג. 1. שפכים תעשייתיים, נגר עילי מזוהם ותשטיפים יטופלו ויסולקו באופן הבא:</p> <p>ג. 1.1. למערכת הביוב הציבורית ישירות או לאחר שעברו טיפול במתקן קדם טיפול.</p> <p>ג. 2.1. למיכל איסוף שפכים אטום וממנו למיתקן לטיפול בשפכים מחוץ לשטח העסק המאושר על פי כל דין לקליטת סוג השפכים המפונים, בכפוף לאישור מראש בכתב מאת נותן האישור. מיכל איסוף שפכים תת קרקעי יצוייד באמצעים למניעת שפכים לסביבה.</p> <p>ג. 3.1. לבריכות אידוי או לבריכת אגירה לשפכים בהתאם להוראות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (בריכות אידוי ואגירה), התשנ"ז 1997 בכפוף לקבלת אישור מראש בכתב מהמונה על תקנות אלו.</p> <p>ג. 4.1. להשקיה בכפוף להיתרי השקיה תקפים שניתנו על פי כל דין.</p> <p>ג. 5.1. פתרון אחר באישור מראש ובכתב מנותן האישור.</p> <p>ג. 2. בהתאם ליעדי סילוק הקולחין והבוצה בהתאם לתרומת העסק לכלל השפכים המגיעים למתקן טיפול בשפכים, או בניסיונות אחרות שימצאו מוצדקות, ידרש בעל העסק, לפי החלטת נותן האישור, לעמוד בערכים שונים עבור הפרמטרים.</p>	



6.7

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- ג.3 שפכים המכילים דלקים ושמיים.
- ג.3.1 בעל עסק יתקין מפריד שמן/ דלק ממים . נפח מפריד שמן/דלק ממים יהיה על פי הוראות יצרן בהתבסס על ספיקת המים הנוצרת בעסק.
- ג.3.2 מערכת איסוף לשפכים המכילים דלקים ושמיים תחובר למפריד שמן / דלק מים.
- ג.3.3 פינוי תכולת מפריד שמן/דלק ממים יעשה למתקן לטיפול ומיחזור ייעודי המורשה על פי כל דין.
- ג.3.4 פינוי תכולת מפריד שמן/דלק ממים יעשה באמצעות מיכלית ייעודית למטרה זו בלבד המורשת על פי כל דין.
- ד. תמלחות.
- ד.1 בעל עסק יאגור ויאסוף תמלחות במיכל ייעודי , המוצב בתוך מאצרה אטומה בנפח 110% מהמיכל.
- ד.2 בעל עסק יפנה את התמלחות שנוצרות כתוצאה מפעילות העסק ולפי האמור בתקנות המים ( מניעת זיהום מים) (איסור הזרמת תמלחת למקורות מים) , התשנ"ח -1998 ( להלן- "תקנות איסור הזרמת תמלחתי").
- ה. נגר עילי נקי.
- ה.1 בעל העסק יפעל למניעת זיהום נגר עילי נקי.
- ה.2 נגר עילי נקי לרבות מגגות המבנים והמרזבים ינוקזו למערכת הניקוז הציבורית , ובהעדר אפשרות להתחברות למערכת ניקוז ציבורית , ינוקזו למערכת הניקוז הטבעית.
- ו. מתקני קדם טיפול בשפכים תעשייתיים ותמלחות.
- ו.1 המתקנים יתוכננו בהתאם לאמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר (BAT) .
- ו.2 בוצה ממתקן הקדם טיפול תיאסף במיכל איסוף ייעודי ותפונה בהתאם לסוג הבוצה ועל פי הוראות כל דין.



6.8

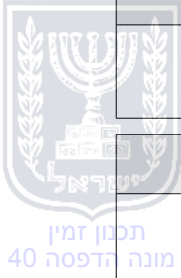
**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- תנאי למתן היתר בניה למבנים (תעשייה, תעסוקה מסחר או שימוש משולב) מכוח התכנית יהיה אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) שאמורות לשרת את הבניה המבוקשת ע"י הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות.
- בהיתר בניה לתשתיות הביוב כנ"ל ייכללו כל עבודות הביוב המפורטות, לרבות תחנת שאיבה מקומית לשפכים וצינור סניקה ממנה עד לתחנת השאיבה האזורית.
- תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים האמורים לעיל, יהיה השלמת פתרון ביוב עפ"י המפורט בנספח ובכפוף לתיקונים / השלמות שהתבקשו ע"י משרד הבריאות בשלב של מתן היתר בניה לתשתיות כנ"ל. אישור לאכלוס המבנים הנ"ל וכן אישור להפעלת קווי ביוב חדשים יינתן רק לאחר, שתבוצע בדיקת אטימות לקווי הביוב ע"י חברה מוסמכת בתחום, שתוכיח שמערכת הביוב שבוצעה אכן אטומה לחלוטין
4. 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 אשפה בתכנית הוא לאתר " מטמנת טורעאן - קליטה ומחזור פסולת מוצקה", או לאתר אחר המוסדר כדין ששמו יצוין בבקשה להיתר.
5. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד כפרי גליל תחתון ואישור בכתב





<p><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מהתאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 הוראות פיתוח</b></p> <p>כל עבודה בתחום קו הבניין של קו המתח העליון תתואם ותאושר עם חח"י לצורך שמירת תשתית החשמל.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה בשטח בו סומנו עצים בוגרים בנספח העצים הבוגרים לעקירה ו/או העתקה הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית .</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום בכתב של הבקשה עם רשות הכבאות ומסירת התיאום לוועדה המקומית, ככל שיידרש על ידה.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצוען בפועל.                  בהיתר בניה לתשתיות הביוב כנ"ל ייכללו כל עבודות הביוב המפורטות, לרבות תחנת שאיבה מקומית לשפכים וצינור סניקה ממנה עד לתחנת השאיבה האזורית.                  2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הסדרת הניקוז מתחום התכנית ועד המוצא לנחל יפתחאל לרבות שדרוג מעביר המים הקיים בכביש 77.                  3. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח-קבלת אישור רשות הניקוז ונחלים קישון לתכניות ביצוע הניקוז.                  תנאי למתן היתר בנייה בשטח התוכנית סלילת כביש מס' 1 ברוחבו המלא לפי תכנית ג/ 20388, לרבות ביצוע החיבורים אליו מהתוכנית המוצעת וכן ביצוע מעגלי תנועה.                  4. סעיף 1.4 בתכנית מתייחס רק למתחמים שלא נכלל באיחוד וחלוקה.                  5. כל בנייה במגרשים המשיקים או הגובלים ברצועת המגבלות הבנייה בתת"ל תחייב תאום עם חברת החשמל.                  6. מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית. על תכנית הבינוי להדגים ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש ופתרון חנייה בהתאם. אין חובה לבצע את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד ולא תיפגע האפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית זו, כלומר ניתן להוציא היתר בנייה תעודת גמר בהתאם.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 תנאים למתן תוקף לתוכנית</b></p> <p>6. תנאי לאישור התכנית זו הינו אישור תמ"מ 10/9/2.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	<p><b>6.15</b></p>





תכנון זמין  
הדפסה 40

מבנים קיימים	6.16
<p>הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :</p> <p>א. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים .</p> <p>ב. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד קווי בניין והקלות שהוועדה המקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש .</p> <p>ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו .</p> <p>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות .</p>	

היטל השבחה	6.17
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

7.1 שלבי ביצוע		מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אשור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה במתחמים הרלוונטים			
2	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5,7 ו 19			
3	אשור תוכניות עבודה לתשתיות ע"י הגורמים המוסמכים, מו"מ כפר כנא והוועדה המקומית,			
4	הוצאת היתרי בניה לפי החלוקה המאושרת			פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות
5	היתר בנייה לאחר מימוש 70% מהיקף הבניה המאושרת בתכנית			פיתוח כמות שצ"פים נדרשים לגודל האוכלוסיה המשתמשת. ביצוע מבני הציבור הנדרשים לאחר התייעצות בין הרשות המקומית לוועדה המקומית, בדבר הצורך והיקף שטחי הקרקע ושטחי הבנייה הנדרשים.
6	טופס 4			פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש.
				- ביצוע תשתיות מים, חשמל, ביוב וניקוז כולל פתרון קצה. - בנית קירות בגבולות המגרש, - התחברות לתשתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40