

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0735506

איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהמשך לתכנית ג/20388, מתחם 3 - כפר כנא

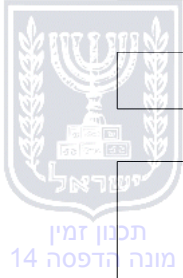
צפון

מחוז

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהמשך לתכנית ג/20388,
מתחם 3 - כפר כנא

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

257-0735506 מספר התכנית

46.773 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4
סיווג 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) (2), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4א), 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

מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
232300	קואורדינאטה X	
740100	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום השטח נמצא באזור הכניסה הצפונית ליישוב כפר כנא, ממערב לדרך 754 ועל גבול גוש 17384.

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
17386	מוסדר	חלק	8-16, 19-21	

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אימיל דחדל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אימיל דחדל		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	30/09/2020	נסים חבשי	11: 03 04/11/2020	נספח חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	03/06/2020	רושאן חכים	11: 00 04/11/2020	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	11	03/06/2020	רושאן חכים	15: 59 04/06/2020	נספח לטבלאות איזון והקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 750	1	12/05/2019	אימיל דחדל	16: 03 12/05/2019	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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	מרידיאן הנדסה שירותי הנדסה ומדידות	אכסאל	(2)		03-7256493		mrdn_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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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. שינוי חלוקת שטחי בניה.
- ג. קביעת הוראות הריסה וזיקת הנאה למעבר.
- ד. שינוי בקווי בניין.
- ה. שינוי גודל מגרש מינימלי.
- ו. תוספת זכויות בנייה.
- ז. שינוי בגובה מבנה ומספר קומות.
- ח. הרחבת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C, 7C, 8C, 9C, 10C, 11C, 12C, 13C, 14C, 16C, 17C, 18C, 19C, 21C, 22C, 23C, 24C, 25C, 26C, 27C, 28C, 29C, 151C, 151D, 151E, 152C, 152D, 152E, 153C, 153E	מגורים ב'
302	מבנים ומוסדות ציבור
408, 407, 405	שטח ציבורי פתוח
709, 702	דרך מאושרת
138, 102 - 100	דרך מוצעת
1400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
709	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
102	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
302	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1C, 22C, 23C, 24C, 25C, 26C, 28C, 29C, 151E, 152E, 153E	מגורים ב'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
709, 702	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
11C, 12C	מגורים ב'	גבול מגבלות בניה
709, 702	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר ברכב
1C, 2C, 21C, 22C, 23C, 24C, 25C, 27C, 28C, 29C	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
709, 702	דרך מאושרת	חורשה להעתקה
138, 102 - 100	דרך מוצעת	חורשה להעתקה
302	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה להעתקה
1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C, 7C, 8C, 9C, 10C, 11C, 12C, 13C, 14C, 16C, 17C, 18C, 19C, 21C, 22C, 23C, 24C, 25C, 26C, 27C, 28C, 29C, 151C, 151D, 151E, 152C, 152D, 152E, 153C, 153E	מגורים ב'	חורשה להעתקה
408, 407, 405	שטח ציבורי פתוח	חורשה להעתקה
1400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חורשה להעתקה
702	דרך מאושרת	מבנה להריסה 2
302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה 2
24C, 25C, 27C, 29C	מגורים ב'	מבנה להריסה 2
709	דרך מאושרת	קו חשמל מתח עליון

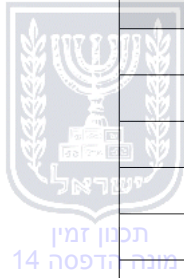
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,479	26.68
חנייה	4	0.01
מבנים ומוסדות ציבור	1,941	4.15
מגורים ב'	28,657	61.27
שטח ציבורי פתוח	2,472	5.29
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,220	2.61
סה"כ	46,773	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,462.74	26.67
דרך מוצעת	562.39	1.20
מבנים ומוסדות ציבור	1,936.88	4.14
מגורים ב'	28,033.3	59.99
שטח ציבורי פתוח	2,514.73	5.38
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,219.33	2.61
סה"כ	46,729.37	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. שטח מיועד להקמת מבני מגורים. כמות יח"ד בכל מגרש עפ"י המוגדר בטבלת הזכויות. 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. שימושים אלו ישולבו במבנה המגורים, כחלק מסה"כ הזכויות המותרות במגרש והמפורטות בטבלת הזכויות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח במגרש מספר 12C ו-11C חלות מגבלות בניה בתחום השטח הכלול ברדיוסי מגבלות הבניה מתחנת תדלוק - לא יותר שימוש למבני ציבור - לרבות גני ילדים ומעונות יום.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המו"מ או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרש משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות, מתקני טרנספורמציה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
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	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	משולב שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לפי מבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו, אחוז השצ"פ בשטח המשולב לא יקטן מ- 40% מסה"כ השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית מתא (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
			גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי								מזערי	מעל הכניסה הקובעת					
													עיקרי	שרות	קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	1900	(1)	60	200	50			18		4	3	3	3	3	4	(2)
מגורים ב'		12C	400	594	60	161.6	42	3	6	14.5		3	3	3	3	3	3	3
מגורים ב'		14C	400	807	60	175.31	42	3	6	14.5		4	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		151C	400	438	60	189.1	42	3	6	14.5		4	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		151D	400	419	60	189.1	42	3	6	14.5		4	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		151E	366	366	60	189.1	42	3	6	14.5		4	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		152C	400	459	60	189.1	42	3	6	14.5		4	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		152D	376	376	60	189.1	42	3	6	14.5		4	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		152E	366	366	60	189.1	42	3	6	14.5		4	3	2	2	2	4	3
מגורים ב'		153C	400	493	60	189.1	42	3	6	14.5		4	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		153E	485	485	60	189.1	42	3	6	14.5		4	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		18C	400	638	60	177.5	42	3	6	14.5		4	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		19C, 21C, 22C, 23C, 25C, 26C, 27C, 28C, 29C	400		60	168	42	3	6	14.5		3	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		1C, 2C, 3C, 5C, 6C, 8C, 9C, 10C, 11C, 13C, 16C, 17C	400		60	168	42	3	6	14.5		3	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		24C	400	699	60	165.7	42	3	6	14.5		3	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		4C	400	668	60	161.5	42	3	6	14.5		3	3	3	3	3	4	3
מגורים ב'		7C	400	599	60	161.6	42	3	6	14.5		3	3	3	3	3	4	3



תכנון זמין
ההדפסה 14



תכנון זמין
מונה ההדפסה 14

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
							עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	4						407,405 408	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	1		5 (9)	5 (9)				1400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4	3	3	3	4	15		40	120	40	1000			



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מותחת למפלס הכניסה כך שסך הכל בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה ובאישור הוועדה המקומית.
- ב. יותר שינוי במיקום זכות המעבר בתנאי הסכמת כל בעלי הזכות הרלוונטיים הרשומים בטבלת הזכויות המצורפת לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

- (1) כפי שמסומן בתשריט לפי תכנית בינוי.
- (2) או לפי תשריט הגדול מביניהם.
- (3) כדי לחלק את הנטל בין המגרשים באופן שווה, ניתנה תוספת בזכויות בניה של 2.5% לכל המגרשים לפי סעיף 62 א (א) 16, זכויות אלה נוידו, לצורך האיזון, מחלק מהמגרשים למגרשים אחרים כפי שמפורט בטבלה..
- (4) מספר יח"ד במגרש מינימלי יאושר מבנה אחד במגרש.
- (5) או 3 קומות מעל קומת עמודים.
- (6) או 0 ללא פתחים ובאישור הוועדה.
- (7) או לפי תשריט.
- (8) או 4 קומות מעל קומת עמודים.
- (9) בתנאי ששטח הבניה לא יעלה על 36 מ"ר.

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 : 5291 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>1. 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 מינימלי המצויין בטבלת הזכויות / בתשריט / תכנית חלוקה ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>- לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית לצרכי רישום על פי תכנית זו.</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 המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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</p>

חשמל	6.5
<p>בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.00 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.00 מ'.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי/ פתוח 5.00 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</p> <p>בשטח פתוח / בנוי 20.00 מ'.</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- 35.00 מ'.</p> <p>6. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת --- 1.00 מ'.</p> <p>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>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>ביוב - 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> <p>ניקוז ותיעול - 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.</p> <p>מי הנגר העילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים</p>	



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>מים - 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>	
6.7	תקשורת
<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>	
6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים המסומנים בתשריט התכנית המאושרת ג/20388 בסימון של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", ועליהם יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "קבוצת עצים להעתקה", קבלת רשיון מאת פקיד היערות.</p>	
6.9	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתרי בניה למבנים לצרכי ציבור תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה על פי חוק, לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פי תקנות התכנון והבניה.</p>	
6.10	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.11	פיתוח תשתית
<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 קוי 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 במועצה / תאגיד המים והביוב, בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ד. תנאי להיתר לתשתיות - אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ה. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט</p>	

<p>6.11 פיתוח תשתית</p>	<p>6.11</p>
<p>מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת - קרקעיות. במקרים מסוימים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו לגבי קווי חשמל בלבד, בתיאום עם מהנדס הרשות ו.ח.ג.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</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 התשתית 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>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.14</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>6.15 היטל השבחה</p>	<p>6.15</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 מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.16</p>
<p>השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופרשו לרשות המקומית בהתאם לקבוע בטבלת ההקצאה והאיזון.</p>	
<p>6.17 הריסות ופינויים</p>	<p>6.17</p>
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית עבודה לתשתיות ע"י הגורמים המוסמכים, מו"מ כפר כנא, תאגיד המים והוועדה המקומית.	
2	היתר בניה ל- 30% מהבינוי המאושר בתכנית	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות עבודה שאושרו.
3	טופס 4	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים, חשמל, ביוב וניקוז כולל פתרון קצה. בניית קירות בגבולות המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות.
4	היתר בניה לאחר הקמת 30% מהבינוי המותר ועד 70% מהבינוי המאושר.	פיתוח כמות שצ"פים ומבני ציבור הנדרשים לגודל האוכלוסיה בשטחי המגורים.
5	היתר בניה לאחר 70% מהבינוי המאושר	סלילה מלאה של הדרכים, ביצוע מלא של מבני הציבור במקרה של בקשות היתר למגורים.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית תוך 8 שנים מיום אישורה.

