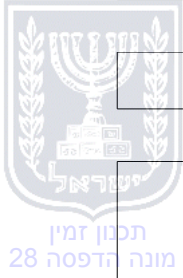


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0760124

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, מתחם 1 - כפר כנא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הועדה המקומית יוזמת תכנית זאת שמטרתה ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על מנת לאפשר מימוש בפועל של הזכויות ופיתוח על חלק מן התכנית המאושרת 257-0243501. התכנית מציע הרחבת שטח הדרכים על מנת ליישם את החלוקה המוצעת ולתת מענה גישה לכל המגרשים שמוצעים בחלוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, מתחם 1 - כפר כנא

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
257-0760124

שטח התכנית  
74.978 דונם

סיווג התכנית  
סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

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
קואורדינאטה X	233397
קואורדינאטה Y	738621

### 1.5.2 תיאור מקום

מרוח כפר כנא

### 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 מזרחית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17397	מוסדר	חלק	60, 67	25, 57-59, 62-63, 66, 68

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

נוף הגליל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/01/2018	4181	7670	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0243501 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0243501

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי התכנית המאושרת מלבד השינויים המוצעים בה.



## 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				פחירי חביבאללה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פחירי חביבאללה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	12/08/2020	פאדי סלימאן	01: 07 13/08/2020	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		6	12/08/2020	פאדי סלימאן	01: 08 13/08/2020	נספח לטבלאות איזון ולוח הקצאה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	24/07/2019	פחירי חביבאללה	14: 04 12/07/2020	חתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	10/08/2019	פחירי חביבאללה	14: 04 12/07/2020	תנוחה	לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 1250	1	10/08/2020	מתעב אסמאעיל	01: 09 13/08/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	24/07/2019	גסאן מזאווי	04: 10 27/07/2019	חתכים לאורך	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	09/07/2020	גסאן מזאווי	03: 54 12/07/2020	תנוחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	10/07/2020	פחירי חביבאללה	03: 55 12/07/2020		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 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	04-6468243	aliza@mavo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 10.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6551346	aliza@mavo.co.il

(1) כתובת: רח' ציפרון 5.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות פרטים

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פח'רי חביבאללה		פח'רי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@yahoo.com
	מודד	מתעב אסמאעיל	1202	משרד מדידות - מתעב אסמאעיל	נצרת	(1)		050-8491002		meteeb1202@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי			נצרת	(2)		050-5589133		
	שמאי	פאדי סלימאן	1837	שמאי / ת מקרקעין	מג'אר	(3)		052-8646000	04-6785074	

(1) כתובת: בניין אלופא.

(2) כתובת: ת.ד 8064.

(3) כתובת: ת.ד 5029.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

הארכת דרך בתוואי המאושר לצורך גישה למגרשים

שינוי גודל מגרש

שינוי בקווי בניין

שינוי במספר קומות

תוספת 20% שטחי שרות תת קרקעיים

קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H, 2I, 2J, 3 - 7, 16 - 38
שטח ציבורי פתוח	404 - 401
דרך מאושרת	204 - 201
דרך מוצעת	605 - 601
דרך משולבת	301
חניון	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	202
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	601
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	7, 6
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	204, 203, 201
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	603, 602
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	2G, 2H, 2J, 3, 4, 6, 7, 19, 26, 31
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	203
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	602
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	2D, 2E, 2I, 3, 4

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,001	25.34
דרך משולבת	2,175	2.90
חניון	209	0.28
מגורים ב'	49,220	65.65
שצ"פ	4,373	5.83
<b>סה"כ</b>	<b>74,978</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18,153.85	24.20
דרך מוצעת	3,956.32	5.27
דרך משולבת	603.25	0.80
חניון	206.19	0.27
מגורים ב'	48,810.58	65.08
שטח ציבורי פתוח	3,274.15	4.37
<b>סה"כ</b>	<b>75,004.34</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים עד ארבע קומות, מעל קומת מרתף שתשמש כחניה ו/או מחסן ביתי, בהתאם למצב הטופוגרפי לכל מגרש.</p> <p>בקומת קרקע יותר שימוש למסחר קמעונאי שכונתי מותנה במתן פתרון חנייה, מסחר שלא יגרום למטרדים סביבתיים ורעש. באישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>המסחר בקומות קרקע יאושר רק במגרשים הנשענים על דרכים ברוחב 12 מ' מינימום.</p> <p>בנוסף לשימושים אלה, יותרו שימושים מסחריים, שימושי תעסוקה מקומית, ושימושים למוסדות הנותנים מענה לשירותי ציבור, תרבות ובריאות לכלל תושבי היישוב- הכל באופן שלא יפגע בשימוש העיקרי למגורים, כחלק ממבנה המגורים ולפי הוראות סעיפים 2-4.1.1, 5 לתכנית זו. יחידות האירוח יעמדו בהוראות הבינוי והעיצוב שבתכנית זו וכן בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>הזכויות לשימושים הנוספים יגזרו מהזכויות המוגדרות בתכנית זו, לכל מגרש ומגרש ובאופן הבא:</p> <p>40 מ"ר לתעסוקה תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>30 מ"ר למסחר תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>40 מ"ר למוסדות ציבור תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>50 מ"ר לתיירות הכוללים 2 יח"א למגרש תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>השימושים הנוספים יותרו בתנאים הבאים:</p> <p>א. המגרש בעל הבקשה להיתר בניה נשען על דרך שרוחבה לא יפחת מ- 12 מ'.          ב. האופי והפעילות המבוקשת אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים, או הפרעות לתנועת כל רכב או לתנועת הולכי רגל.          ג. בקשה להיתר הכוללת שימוש שאינו למגורים תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות העיסוק המוצע ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף.          ד. לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו שלא ליעוד מגורים ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים ביוב ואיכות השפכים, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>עם הבקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי שתכלול הוראות מפורטות בדבר העמדת בנינים, הסדרי חניה, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
	הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, מעבר תשתיות ועיליות ותת קרקעיות, מתקני חשמל ותקשורת, מגרשי משחקים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>חניון</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לחניית רכב
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
2 5	3 2	2 2	2 2	4	13	6	50	170	20	30	120	300	18 - 17	מגורים ב'	מגורים ב'
2 5	3 2	3 2	3 2	6	16	8	50	240	30	30	180	400	2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H, 2I, 2J	מגורים ב'	מגורים ב'
2 5	3 2	3 2	3 2	3	10	4	50	130	20	30	80	400	4, 3	מגורים ב'	מגורים ב'
2 5	3 2	3 2	3 2	4	13	6	50	170	20	30	120	400	16, 7 - 5, 38 - 19	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	3	1	4				50 מ"ר	20 מ"ר	100 מ"ר	400	- 401, 404	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

- גובה המבנה יימדד ממפלס קומת כניסה.
- ניתן לנייד אחוזי בניה בין מעל למפלס הכניסה לבין מתחת למפלס הכניסה..
- זכויות בניה לשימושים הנוספים המפורטים בסעיף 4.1.1 ליעוד מגורים ב' ייגזרו מהזכויות המאושרות בתכנית זו, לכל מגרש ומגרש, ועפ"י החישוב הבא:
  - 40 מ"ר לתעסוקה תמורת 120 מ"ר למגורים.
  - 30 מ"ר למסחר תמורת 120 מ"ר למגורים.
  - 40 מ"ר למוסדות ציבור תמורת 120 מ"ר למגורים.
  - 50 מ"ר לתיירות הכוללים 2 יח"א למגרש תמורת 120 מ"ר למגורים.
- בנוסף לגובה הנ"ל מותר עליית גג, מעלית וחדר מדרגות, מתקנים להסתרת מערכות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות תת קרקעיים ..

(2) או כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:200, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים, לאשור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 סביבה ונוף</b></p> <p>יבוצע תיאום עם רט"ג בענין העתקת פקעות וצמחים נדירים משטחי פיתוח לשטחי ש.צ.פ. לפני תחילת הפיתוח במתחם.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27859/0 "כפר כנא דרום" י"פ: 4888 עמ' 3795 מיום: 01/06/2000 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליו הוראות חוק 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> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירה בדיקה /חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות 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><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זאת</p> <p>אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצויין בטבלה 5 ..</p> <p>רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון ובניה, במסגרת החלוקה הפנימית יש להבטיח נגישות ברוחב מינימאלי של 4 מטר.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים</p>	<p><b>6.6</b></p>

6.6

## חשמל

יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' מ' 2.0 בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 5.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מצירה הקו

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר

אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך .

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

6.7

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

- בעת התכנון המפורט יש צורך בחישוב הילוך הגיאות בויסות המתוכנן ולוודא שהנפח מתאים לויסות בתקופת חזרה של 1:20 שנה.

- תנאי להיתר בניה מוצא הניקוז בהתאם לנספח הניקוז.

- תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז.

6.8

## תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית .

6.9

## ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.



6.9

**ניהול מי נגר**

יש לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום כתוצאה משימוש קרקע או פעילות העלולים לזהם מי הנגר

או מי התהום. בנוסף, על מנת להקטין כמות הנגר מתחום התכנית יינקטו בין היתר האמצעים הבאים:

1. יוקצו שטחים פתוחים באזורים הנמוכים יחסית, השטחים הפתוחים יהיו מגוננים עם כיסוי צמחי.
- השטחים הפתוחים יהיו נמוכים ממפלסי הפיתוח במגרשים והכבישים הגובלים.
2. יוקצו אזורים מגוננים או מרווחי גינון לאורך דרכי הגישה המתוכננים בתחום התכנית.
- האזורים הללו יהיו נמוכים ממפלס הכביש וישמשו כדרכי מים לויסות ועצירת מזהמים.
3. יוקצו שטחי חניה ירוקים, שטחי חניה עם אבן משתלבת, מצעים חדירים עשויים חצץ, טוף... .
4. יוקצו לפחות 20% משטח המגרשים המיועדים למגורים כשטח חדיר ומגונן. השטח הפתוח יהיה חדיר
- ומונמד מסביבתו בכ- 0.2 מ'. השטח הפתוח המונמד ישמש להחדרת הנגר ו/או השחייתו. במורד השטח
- החדיר יותקן מגלש ברוחב 1.0 מ' ובעומק 0.10 מ' המנקז את עודף הנגר מהשטח החדיר והמגונן אל מחוץ
- המגרש ולמערכת הניקוז המתוכננת בדרכים המוצעות.
5. השצ"פ המוצע באגן 3.1 ייועד כאתר לשימור נגר (שטח חדיר ומגונן), השטח החדיר והמגונן יהיה מונמד
- ביחס לשטח הגובל שמסביב ב- 30 ס"מ.
6. מרזבי המבנים יוכוונו לשטחים ירוקים ולשטחים חדירים בהיקף המבנים ולא למגרשי חניה
- או דרכי גישה.
7. מיקום השטחים החדירים יקבע בתכנון מפורט באזורים הנמוכים ובהתאם לתוכניות הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

6.10

**שמירה על עצים בוגרים**

תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח שבהם סומנו עצים להעתקה בהתאם למסומן בתכנית המאושרת 257-0243501, הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות.

6.11

**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.12

**פסולת בניין**

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.

פתרון פינוי האשפה הוא לאתר "כפר כנא"

פסולת בניין: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי

עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה(במישה שיש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.

2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



פסולת בניין	6.12
<p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת רישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת יחוס:</p> <p>קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה מגורים לפחות 10 טון</p> <p>מבנה ציבורי לפחות 10 טון</p> <p>מגורים ומסחר לפחות 10 טון</p> <p>6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.</p> <p>7. הוראות נוספות למתקני אשפה:</p> <p>- נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש בגומחה מיועדת למטרה זו.</p> <p>- מתקן ניועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק</p> <p>- מתקן למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ- 2 מ"ק.</p> <p>- המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה.</p> <p>- בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך.</p> <p>- בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ- 240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.</p> <p>- פחי האשפה/מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.</p>	

פיקוד העורף	6.13
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

פיתוח תשתית	6.14
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>--תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן:</p>	



<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>השלמת שדרוג מערכת ההולכה האזורית מט"ש "כפר כנא מערב" ועד למט"ש "שדה אילן" בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמנהלה לפיתוח תשתיות ביוב. עבודות השדרוג יכללו החלפת צינור הולכה לכל אורכו והשלמת עבודות שדרוג של תחנת שאיבה לביוב ע"י אמצעים למניעת גלישות בזמן ניקוי התחנה ובזמן תקלות. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <p>- השלמת עבודות שדרוג של מערכת ההולכה מהשכונה המתוכננת ועד לת"ש אזורית "כפר כנא מערב" בהתאם למפורט בנספח ביוב מאושר לתכנית זו.</p> <p>- אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>- אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות".</p> <p>-חיבור המבנה למערכת הביוב של היישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.</p>	
<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג .</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו עריכת ועדכון תוכניות המים והביוב לשכונה בהתאם לתיאום בכתב עם משרד הבריאות והגורמים המוסמכים ואשר יימסר לוועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<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>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"פ טבלאות האיזון, וירשמו על שמה כחוק ..</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.20</b></p>
<p>מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הפקעות עפ"י סעיפים 5,7 ו-19	
2	היתר בניה לפיתוח עד 50% מהיחידות במתחם	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים עפ"י תוכניות שאושרו
3	טופס 4 ואכלוס ל- 50% מהיחידות	פריצה מלאה למערכת הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים, ביוב, חשמל, וניקוז.
4	היתר בניה ליתרת 50% מהיחידות במתחם	ביצועה בפועל של הדרך המאספת המוצעת

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו, מידי מיום אישורה.

