

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0762518

חלוקה ללא הסכמה במתחם 5 כפר כנא

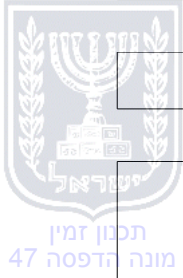
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה למגרשים לבניה .
התכנית מבוססת על תכנית מתחם 5 כפר כנא .
התכנית כוללת גם כן נספח תחבורה ובינוי והוראות בניה בהתאם .



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חלוקה ללא הסכמה במתחם 5 כפר כנא

מספר התכנית 257-0762518

1.2 שטח התכנית 105.225 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (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

232507 קואורדינאטה X

738036 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מדרום ליישוב 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 אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17394	מוסדר	חלק		21, 35
17395	מוסדר	חלק		1, 91
17396	מוסדר	חלק	41-43, 47-51, 110	25, 28-29, 35, 38-40, 45-46, 104, 109, 113

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
257-0251496	411 - 400, 201 - 200, 116 - 100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2017	2256	7640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0251496 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0251496

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי מים, ביוב, ניהול מי נגר עילי ושמירה על עצים בוגרים של תכנית מאושרת 257-0251496, בהתאמה לשינויים המוצעים בתכנית.



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	טבלאות הקצאה ואיזון	09: 05 22/05/2021	מנהל נואטחה	06/04/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	11: 06 06/10/2021	מוחמד חסן	10/10/2019		1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח חלוקה 17394	09: 09 26/03/2021	מועתז כילאני	26/10/2020		1: 1250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח חלוקה 17395	09: 09 26/03/2021	מועתז כילאני	26/10/2020		1: 1250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח חלוקה 17396	15: 00 04/10/2021	מועתז כילאני	04/10/2021		1: 1250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	חתכים תחבורה	09: 07 22/03/2021	גיסאן מזואוי	10/10/2019		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תכנית תחבורה	09: 08 22/03/2021	גיסאן מזואוי	10/10/2019		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 23 01/04/2021	מוחמד חסן	01/04/2021	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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		מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6551346	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת עילית רח' ציפורן 5.

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	

(1) כתובת: נצרת עילית רח' ציפורן 5.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימים בעלים פרטיים אחרים נוספים

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@g mail.com
	מודד	מועתז כילאני	1076		יפיע	(1)				mouataz@net vision.net.il
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(2)				mgassan@za hav.net.il
	שמואי	מנהל נואטחה	1397		ריינה	(3)				

(1) כתובת: יפיע.

(2) כתובת: נצרת.



(1) כתובת: יפיע.

(3) כתובת: ריינה, מיקוד 16940 ת.ד. 375.



תכניון זמין
מונה הדפסה 47



תכניון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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 הסכמה במתחם 5 מאושר בכפר כנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בניה .
- איחוד וחלוקה ללא הסכמה .
- הרחבת דרך/ גישה למגרשים .
- שינוי קווי בניין .
- תוספת שטחים תת קרקעיים .
- תוספת קומות .
- תוספת גובה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

תאי שטח	יעוד	
25A, 25B, 25C, 27, 28A, 28B, 28C, 28D, 28E, 28F, 28G, 28H, 28I, 28J, 19, 2, 28K, 28L, 28M, 28N, 28O, 28P, 29A, 29B, 29C, 29D, 29E, 31, 35A, 35B, 35C, 35D, 35E, 35F, 39A, 39B, 39C, 39D, 39E, 39F, 39G, 39H, 39I, 39J, 39K, 39L, 39M, 39N, 39O, 39P, 39Q, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 40I, 40J, 40K, 40L, 40M, 40N, 40O, 40P, 40Q, 40R, 40S, 40T, 40W, 41A, 41B, 42A, 42B, 42C, 43A, 43B, 43C, 43D, 45A, 45B, 45C, 45D, 45E, 46A, 47A, 48A, 48B, 48C, 48D, 49A, 49B, 49C, 49D, 49E, 49F, 49G, 50A, 50B, 50C, 50D, 51A, 51B	מגורים ב'	
201, 200	מבנים ומוסדות ציבור	
410 - 400	שטח ציבורי פתוח	
608 - 600	דרך מאושרת	
100	דרך מוצעת	
500	דרך משולבת	
300	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
605, 602	דרך מאושרת	גבול מרחב תכנון
201	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מרחב תכנון
49D	מגורים ב'	גבול מרחב תכנון
607	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר ברכב
25A, 25B, 29C, 29D, 39Q, 40F, 40G, 40H	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
608 - 603, 600	דרך מאושרת	חורשה להעתקה
500	דרך משולבת	חורשה להעתקה
201, 200	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה להעתקה
25A, 25B, 25C, 28A, 28B, 19, 28C, 28D, 28E, 28F, 28G, 28O, 28P, 29A, 29B, 29C, 29D, 29E, 35A, 35B, 35C, 35D, 35E, 35F, 39A, 39B, 39C, 39D, 39E, 39F, 39G, 39H, 39I, 39J, 39M, 39N, 39O, 39Q, 40A, 40B, 40C, 40D, 41A, 41B, 42A, 42B, 42C, 43A, 43B, 43C, 43D, 45B, 45D, 46A, 47A, 48A, 48B, 48C, 48D, 49A, 49B, 49C, 49D, 49E, 49F, 49G, 50A, 50B, 50C, 50D, 51A, 51B	מגורים ב'	חורשה להעתקה
407, 405 - 400	שטח ציבורי פתוח	חורשה להעתקה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300
מבנה להריסה	דרך מאושרת	604, 603
מבנה להריסה	מגורים ב'	29A, 35F

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	30,634	29.11
מבנים ומוסדות ציבור	5,303	5.04
מגורים ב'	60,653	57.64
שטח ציבורי פתוח	6,256	5.95
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,379	2.26
סה"כ	105,225	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	30,597.86	29.10
דרך מוצעת	362.35	0.34
דרך משולבת	104.49	0.10
מבנים ומוסדות ציבור	5,304.65	5.04
מגורים ב'	60,137.92	57.19
שטח ציבורי פתוח	6,249.92	5.94
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,396.6	2.28
סה"כ	105,153.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, מגורים משולבים עם מסחר, תעסוקה מקומית, מוסדות ציבור ותיירות.</p> <p>1. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים, והן ייכללו במסגרת מבנה המגורים עצמו. זכויות הבניה לשימושים הנלווים למגורים מוגדרות לפי מפתח ההמרה המופיע מתחת לטבלת הזכויות, והוראות הבניה לשימושים האמורים יהיו לפי הקבוע ביעוד מגורים ב' תכנון זמין מונה הדפסה 47</p> <p>בטבלה עצמה.</p> <p>2. יובטח מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>השימושים הנוספים יותרו בתנאים הבאים :</p> <p>א. המגרש בעל הבקשה להיתר בניה נשען על דרך שרוחבה לא יפחת מ' 12 מ'.</p> <p>ב. האופי והפעילות המבוקשת אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים, או הפרעות לתנועת כל רכב או לתנועת הולכי רגל.</p> <p>ג. בקשה להיתר הכוללת שימוש שאינו למגורים תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות העיסוק המוצע ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>ה. כניסה נפרדת שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי.</p> <p>ו. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3.5 מ' מלבד משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.</p> <p>ח. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו שלא ליעוד מגורים ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מיס 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> <p>ז. שימושי התיירות יכללו מקסימום 2 יח"א למגרש. יח"א אלה יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובהתאם לסעיפים 4.1, 5 ופרק 6 (לפי העניין).</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.</p> <p>השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים וריהוט גן ושטחים מטופחים.</p> <p>חומרי הבניה יהיו ידידותיים לסביבה, יצוינו בגוף הבקשה להיתר בניה.</p> <p>בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, גדרות, סלעיות, טרסות, מדרגות, מפלסים, חומרי בניה ופריסת קירות וכו'.</p> <p>בקר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר.</p> <p>לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושים</p>

<p>4.1 מגורים ב'</p> <p>ביתיים שאינם תת-קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים.</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים לרבות, סימון שטחי גינון, חניה ומתקנים, מפלסי בניה וכו'.</p>	<p>4.2.2</p> <p>א</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות/גדרות מסביב למגרש ייבנו מבטון מזוין עם חפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p>	<p>ב</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הבניה יהיו ידידותיים לסביבה, יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. יעשה שימוש בחומרים עמידים בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>ג</p>
<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>4.3.1 שימושים</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים (גם לנכים), מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, תחנות טרנספורמציה של חברת חשמל וכו'.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2 הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים, למזער במידת האפשר את כמויות החפירה והמילוי בשטחים מדרוניים. בהפרשי גובה מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/רב שנתי ומטפסים), יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפול. השטח יבוצע נמוך מסביבתו במידה שיתאפשר להשהיית מי נגר בתחומו.</p>	<p>4.3.2</p> <p>א</p>
<p>4.4 דרך מאושרת</p>	
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>



4.4	דרך מאושרת
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה, הכול באישור הועדה המקומית.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תשמש לגישה ברכב והולכי רגל למגרשים, מעבר תשתיות, אסורה הבניה.
4.6.2	הוראות
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965. בשילוב עם גנים ציבוריים ושטחים פתוחים המיועדים למתקני משחק, הצללה, שבילים וגינון. סה"כ השטח המיועד לשצ"פ לא יפחת מ- 40% משטח המגרש.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, רמפות, מתקני משחקים ואזורי פנאי ובילוי. תותר העברת קווי תשתיות לרבות ביוב, ניקוז, בהתאם לתוכנית הבינוי.
ב	הוראות פיתוח תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה ביצוע התשתיות : קירות תומכים, ניקוז, מים וביוב, חשמל ובזק, פחי אשפה יהיו מוסתרים במידת האפשר. במידה ויבוצע מילוי במקומות הנמוכים, השכבה העליונה תהיה קרקע קלה מתאימה לגינון בעובי לא יפחת מ' 70 ס"מ.
ג	עיצוב אדריכלי חומרי הבניה יהיו ידידותיים לסביבה, יצוינו בגוף היתר הבניה.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p>בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. יעשה שימוש בחומרים עמידים בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

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	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	4	4	17 (2)			50	200	50 (1)		30	120	1000	201, 200		מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	10 (2)	6		44	176	44 (4)		24	108	400	28I, 28J, 28K, 28L, 28M, 28N, 29A, 29B, 29C, 29D, 31, 39A, 39B, 39C, 39D, 39E		מגורים ב'	
3	3	3	10 (2)	6		44	176	44 (4)		24	108	400	40E, 40F, 40G, 40H, 40I, 40J, 40K, 40L, 40M, 40N, 40O, 40P, 40Q, 40R, 40S		מגורים ב'	
3	3	3	10 (2)	6		44	176	44 (4)		24	108	374	19		מגורים ב'	



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	(2) 10	6		44	176	(4) 44		24	108	400	28P, 28O, 25A, 25B, 25C, 27, 28A, 28B, 28C, 28D, 28E, 28F, 28G, 28H, 2		מגורים ב'	
3	3	3	(2) 10	6		44	176	(4) 44		24	108	400	35A, 35B, 35C, 35D, 35E, 35F, 29E, 48A, 48B, 48C, 48D		מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	(2) 10	6		44	176	(4) 44		24	108	400	39F, 39G, 39H, 39I, 39J, 39K, 39L, 39M, 39N, 39O, 39P, 39Q, 40A, 40B, 40C, 40D		מגורים ב'	
3	3	3	(2) 10	6		44	176	(4) 44		24	108	400	40T, 40W, 41A, 41B, 42A, 42B, 42C, 43A, 43B, 43C, 43D, 45A, 45B, 45C, 45D, 45E		מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	10 (2)	6		44	176	44 (4)		24	108	400	46A, 47A, 49A, 49B, 49C, 49D, 49E, 49F, 49G, 50A, 50B, 50C, 51A, 51B		מגורים ב'	
5	5	5	4			(6)					40 מ"ר	(5) 400	- 400 410	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח	
4	4	4	13 (2)			50	150	50 (1)		20	80	2000	300		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	201, 200		מבנים ומוסדות ציבור
3	28I, 28J, 28K, 28L, 28M, 28N, 29A, 29B, 29C, 29D, 31, 39A, 39B, 39C, 39D, 39E		מגורים ב'
3	40E, 40F, 40G, 40H, 40I, 40J, 40K, 40L, 40M, 40N, 40O, 40P, 40Q, 40R, 40S		מגורים ב'
3	19		מגורים ב'
3	28P, 28O, 25A, 25B, 25C, 27, 28A, 28B, 28C, 28D, 28E, 28F, 28G, 28H, 2		מגורים ב'
3	35A, 35B, 35C, 35D, 35E, 35F, 29E, 48A, 48B, 48C, 48D		מגורים ב'
3	39F, 39G, 39H, 39I, 39J, 39K, 39L, 39M, 39N, 39O, 39P, 39Q, 40A, 40B, 40C, 40D		מגורים ב'
3	40T, 40W, 41A, 41B, 42A, 42B, 42C, 43A, 43B, 43C, 43D, 45A, 45B, 45C, 45D, 45E		מגורים ב'
3	46A, 47A, 49A, 49B, 49C, 49D, 49E, 49F, 49G, 50A, 50B, 50C, 51A, 51B		מגורים ב'
5	410 - 400	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח
4	300		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

תותר העברת אחווי בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, לפי מדרון השטח באישור הועדה המקומית ללא חריגה מסה"כ המוצג בטבלה.

תותר המרת שטחי בניה שאושרו למגורים עבור כל מגרש, לטובת שימושים אחרים כגון מסחר, תעסוקה, תיירות, מוסדות ציבור, וזאת עפ"י המפתח הבא:

א- 120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר

ב- 120 מ"ר מגורים יומרו ל-40 מ"ר שיועדו לתעסוקה מקומית

ג- 120 מ"ר מגורים יומרו ל-40 מ"ר שיועדו למוסדות ציבור

ד- 120 מ"ר מגורים יומרו ל-50 מ"ר שיועדו לתיירות שיכללו 2 יח"א למגרש

גובה המבנה היינו המרחק האנכי המרבי בין מפלס פני הקרקע הסופית (אחרי פיתוח) לבין מפלס גג המבנה העליון ביותר. גובה זה לא יכלול מתקנים טכניים מונחים על הגג כגון יציאה גג, גג רעפים, מתקן

דוד שמש, חדר מכונות ופיר המעלית.

מפלס הכניסה +0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך גישה ראשית.

תותר הקמת חניה פרטית מקורה בגובה עד 2.5 מ' אשר שטחה לא יעלה על 15 מ"ר, שטח זה יכלול במניין חישוב השטחים, החניה תבנה בקו אפס צדדי ו/או קדמי.
בתא שטח 45A לא יוצא היתר בניה עד להשלמתו למגרש בגיאומטריה ניתנת למימוש ובגודל מגרש מינמלי.
בתאי שטח 27, 2 ו 31 לא יוצא היתר בניה עד להשלמתם לגודל מגרש מינימאלי.
במגרש 50c קווי הבניין הצידיים יהיו 2.5 מ' במקום 3 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תשמש לחניה תת-קרקעית או קומת עמודים מפולשת.
- (2) ללא מעקה או עלית גג ו/או גג רעפים, גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת.
- (3) גובה הקומה לא יעלה על 3.0 מ'.
- (4) לחניה תת קרקעית.
- (5) בסמכות ועדת תכנון הקמת מבנה טרנספורמציה לחברת חשמל בתאי שטח מתאימים למטרה זו.
- (6) 40 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 או קנה מידה מתאים אחר, 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>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת הבניה למדרון השטח ומפלסי הדרכים.</p>	
6.3	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.4	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש 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>	
6.5	חלוקה ו/ או רישום
<p>תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי שבטבלה ואיחוד וחלוקה של המגרשים המוצעים במסגרת תשריט איחוד ו/ או חלוקה, בתנאי שתובטח גישה ברכב לכל מגרש ברוחב מינימלי של 5 מ'. במקרה של קביעת זיקת הנאה למעבר, היא תרשם בטאבו כמעבר הדדי לכל המגרשים להם היא משמשת. רישום החלוקה ייעשה כחוק ..</p>	
6.6	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או</p>	



חשמל	6.6																								
<p>המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. יש לקבוע כי כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים. במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י.</p> <p>ד. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table border="1" data-bbox="271 515 1262 1064"> <thead> <tr> <th>מאתר</th> <th>מרחק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל מונה הדפסה 47 תכנון זמין.</p> <p>ד.ין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	מאתר	מרחק	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	ארון רשת	1.0 מ'	שנאי על עמוד	3.0 מ'	
מאתר	מרחק																								
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'																								
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'																								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'																								
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																								
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																								
ארון רשת	1.0 מ'																								
שנאי על עמוד	3.0 מ'																								
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה																								
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>																									

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה : 1. חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי השכונה המוצעת יסתיימו לפני אכלוס בתים ראשונים בשכונה הנ"ל.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.8 ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. נגר עילי : 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 העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים. תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עליו. תכנון שטחים ציבוריים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראלי 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בשטח הפרויקט יועתקו 1076 עצי זית לפי נספח עצים בוגרים. הנחיות להעתקת עצים : א. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום . ב. סימון והכנת מקומות ההעתקה . ג. הכנת בורות בנפח ועומק מתאים לגיל / גזע העץ והיקף בית השורשים , עומק הבור לא יפחת מ- 70 ס"מ . ד. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים</p>	<p>6.11</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>														
<p>לרבות בחודשי הקיץ . ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים . העצים שייעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר - מרץ למקומות הקובעים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום . לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות . ביצוע עבודות ההעתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כדין .</p>															
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.12</p>														
<p>תנאי למתן היתר בניה במבנה ציבור הגשת נספח נגישות לאנשים עם מוגבלויות ערוך ע"י מורשה נגישות מוסמך, ועפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) - תוספת שניה - סידורים לנכים בבנין ציבורי.</p>															
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>														
<p>אשפה : 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. 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. 4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5. 5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת יחוס :</p> <table border="1" data-bbox="207 1545 1262 1859"> <tr> <td>קבוצת ייחוס</td> <td>הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר</td> </tr> <tr> <td>מבונה</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מגורים</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>מבנה ציבורי</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>מגורים ומסחר</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7. הוראות נוספות למתקני אשפה :</td> <td></td> </tr> </table> <p>- נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש בגומחה מיועדת למטרה זו. - מתקן המיועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק - מתקן למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ- 2 מ"ק. - המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה.</p>	קבוצת ייחוס	הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר	מבונה		מגורים	לפחות 10 טון	מבנה ציבורי	לפחות 10 טון	מגורים ומסחר	לפחות 10 טון	6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.		7. הוראות נוספות למתקני אשפה :		
קבוצת ייחוס	הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר														
מבונה															
מגורים	לפחות 10 טון														
מבנה ציבורי	לפחות 10 טון														
מגורים ומסחר	לפחות 10 טון														
6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.															
7. הוראות נוספות למתקני אשפה :															

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>- בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך. - בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ- 240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח. - פחי האשפה/מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.15</p>
<p>א. תנאי להיתר בנייה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. בתכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. ייצוב מדרונות בשיפועים של מעל 20%, ייעשה ע"י מיתון שיפועים או ע"י אמצעים קשיחים (דוגמת מסלעות או אדמה משוריית ושיקום צמחי מלא ממיני הצומח האופייניים לאזור). שיקום מדרונות שיעשה עקב עבודות הפיתוח יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/אדמה גננית בעובי שייקבע בהתייעצות עם אדריכל נוף.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.16</p>
<p>16.6.1 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 (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. 16.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י. 16.6.3 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. 16.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.17</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.18</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.19</p> <p>- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות ביצועם לפי התוכנית ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה. ותיאום מפלסי הבניה לתכנון הכבישים.</p> <p>- לא יינתנו היתרי בנייה על פי תוכנית זו, אלא לאחר שיוגש על ידי תאגיד ביוב אזורי, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תוכנית ביוב מאושרת, שיהיה במקביל ללוח הזמנים לביצוע התוכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם אכלוס המבנים. התכנית כפופה לנספח ביוב המאושר של תכנית 257-0251496.</p> <p>- ביצוע גדרות לאורך גבולות המגרשים הגובלים עם דרכים ושטחים ציבוריים, וקירות תומכים בגבולות המגרש כתנאי למתן טופס 4.</p> <p>תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן:</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.</p> <p>- לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השלמת עבודות שדרוג של מערכת ההולכה מהשכונה המתוכננת ועד לתחנת שאיבה אזורית "כפר כנא מערב", בהתאם למפורט בנספח הביוב המאושר בתכנית מס' 257-0251496. 2. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה. 3. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות. 4. תנאי למתן היתר בנייה הינו עריכת ועדכון תוכניות המים והביוב לשכונה, בהתאם לתיאום בכתב עם משרד הבריאות והגורמים המוסמכים ואשר יימסר לוועדה המקומית. 5. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מצויה חורשה להעתקה הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות. 	
<p style="text-align: center;">מבנים קיימים</p> <p>6.20</p> <p>א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים. 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש. 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו. <p>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p>	
<p style="text-align: center;">שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>6.21</p> <p>שמירת טבע :-</p> <p>פקעות וצמחים נדירים יועתקו משטחים המיועדים לפיתוח לשטחי שצ"פ ושיקום נופי אך ורק בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>	
<p style="text-align: center;">הריסות ופינויים</p> <p>6.22</p> <p>מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או תפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.</p>	

6.23

- א. הוועדה המקומית תיטל 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 תשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר על ידי הוועדה המקומית .	
2	אישור תכנית עבודה לתשתיות ע"י מו"מ כפר-כנא הוועדה והוועדה המקומית.	
3	היתרי בניה להקמת עד 30% מכמות יח"ד המאושרות בתכנית (מימוש עד 50% בכל מגרש ספיציפי)	פריצה מלאה של הדרכים במפלסים ע"פ תוכניות העבודה שאושרו.
4	טופס 4.	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל, ביוב וניקוז כולל פתרון קצה, בניית קיר בגבול המגרש ע"פ תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות, סלילה חלקית של הדרכים.
5	היתרי בניה לאחר הקמת 30% ועד 50% מכמות יח"ד המאושרות בתכנית.	פיתוח כמות שצ"פים ומבני ציבור הדרושים בהתאם לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה.
6	היתרי בניה לאחר הקמת 50% מכמות יח"ד המאושרות בתכנית.	סלילה מלאה של הדרכים, ביצוע מלא של מבנה הציבור ע"פ פרוגרמה שתוכן ע"י המועצה המקומית. ביצוע בפועל של הדרך המאספת שאומצה ע"י הוועדה המחוזית והתחברות אלה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד מיום אישורה