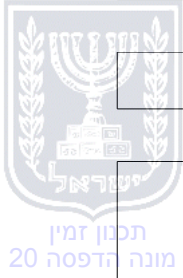


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0714493

איחוד וחלוקה ללא הסכמה חלקה 17 בגוש 17384 - 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

תכנית זו הוגשה בהמשך לתכנית מפורטת מספר ג/20388 "הסדרת יעודי קרקע" - כפר כנא וזאת ע"מ לאשר איחוד וחלוקה למגרשים - בחלקה 17 בגוש 17384 - בצירוף טבלאות איזון והקצאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה חלקה 17 בגוש 17384 - כפר כנא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0714493

26.120 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 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
קואורדינאטה X	232320
קואורדינאטה Y	740334

**1.5.2 תיאור מקום**

השטח נמצא באזור הכניסה הצפונית ליישוב כפר כנא, בין האזור תעשייה מצד מערב לבין דרך 754 מצד מזרח לאותה תכנית.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר כנא - חלק מתחום הרשות:

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
17384	מוסדר	חלק	17	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/2018	9622	7873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/63/ב. הוראות תכנית תתל/63/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/63/ב
20/04/2016	5318	7252	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/20388 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	ג/20388

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי התכנית המאושרת ג/20388 בשינויים המחייבים, מלבד נספח התנועה.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אימיל דחדל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אימיל דחדל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חלוקה	12: 03 23/04/2020	מתעב אסמעיל	20/04/2020	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלת איזון והקצאה מצב יוצא	17: 53 23/04/2020	ענאן סלאמה	23/04/2020	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון והקצאה מצב נכנס	17: 52 23/04/2020	ענאן סלאמה	23/04/2020	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איזון והקצאה	10: 42 27/05/2020	ענאן סלאמה	23/04/2020	14	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	16: 02 22/04/2020	גיסאן מזאוי	05/04/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 37 26/06/2019	אימיל דחדל	26/01/2019	1	1: 500	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 20

**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
	פרטי	ראדיה אמארה			כפר כנא	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ראשי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראדיה אמארה			כפר כנא	(1)				

(1) כתובת: רח' ראשי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ראדיה אמארה			כפר כנא	(1)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות פרטיים ורשות הפיתוח.

(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@be zeqint.net
	מודד	מתעב אסמעיל	1202	גיאופורמציה בע"מ	נצרת	(2)				meteeb1202@ gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566475		mgassan@zahav.net.il
שמאי	שמאי	ענאן סלאמה	1695		נוף הגליל	(4)		04-6551560		office@pciphas.co.il

(1) כתובת: פוק אלעין.

(2) כתובת: רח' תופיק זיאד 10 נצרת.

(3) כתובת: ת.ד. 8064.

(4) כתובת: מעלה יצחק 19 - נצרת עלית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 ללא הסכמה למגרשים

ב. שינוי קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע ותקנון התכנית

ג. שינוי גודל מגרש מינימלי בהתאם לנספח החלוקה וטבלאות האיזון וההקצאה לתכנית

ד. הארכת דרך לצורך גישה למגרשים

ה. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
100L, 101K, 101L, 102H, 102K, 103H, 103K, 104H, 104K, 105K, 105M, 106E, 106K, 107S, 109J, 110C, 111F, 112G, 113A, 114B, 116E	מגורים ב'
301, 300	דרך מאושרת
502 - 500, 302	דרך מוצעת
107K, 108K	מסחר ומשרדים
201, 200	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
301, 300	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
502 - 500, 302	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
100L, 101K, 101L, 102H, 102K, 103H, 103K, 104H, 104K, 105K, 105M, 106E, 106K, 107S, 109J, 110C, 111F, 112G, 113A, 114B, 116E	מגורים ב'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
107K, 108K	מסחר ומשרדים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
201, 200	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
301, 300	דרך מאושרת	חורשה להעתקה
502 - 500, 302	דרך מוצעת	חורשה להעתקה
100L, 101K, 101L, 102H, 102K, 103H, 103K, 104H, 104K, 105K, 105M, 106E, 106K, 107S, 109J, 110C, 111F, 112G, 113A, 114B, 116E	מגורים ב'	חורשה להעתקה
107K, 108K	מסחר ומשרדים	חורשה להעתקה
201, 200	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חורשה להעתקה
301, 300	דרך מאושרת	קו חשמל מתח עליון
301, 300	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
502 - 500, 302	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
100L, 101K, 101L, 102H, 102K, 103H, 103K, 104H, 104K, 105K, 105M, 106E, 106K, 107S, 109J, 110C, 111F, 112G, 113A, 114B, 116E	מגורים ב'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
107K, 108K	מסחר ומשרדים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201,200

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,872	22.48
מגורים ב'	12,740	48.78
מסחר ומשרדים	4,348	16.65
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,160	12.10
<b>סה"כ</b>	<b>26,120</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,922.46	22.56
דרך מוצעת	1,534.25	5.84
מגורים ב'	11,437.45	43.57
מסחר ומשרדים	4,349.64	16.57
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,006.01	11.45
<b>סה"כ</b>	<b>26,249.81</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שטח מיועד להקמת מבני מגורים. 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.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.4</b>	<b>מסחר ומשרדים</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר השימוש לכל מיני המסחר, שלא יהוו מקור לזיהום, ובקומות העליונות יותר גם השימוש למשרדים למיניהם.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> א. גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים, באישור מהנדס הוועדה. ב. לא תאושר צנרת גלוייה בחזיתות. ג. גמר טיח לא יעלה על 20% משטח החזיתות.
ב	<b>איכות הסביבה</b> המסחר והמשרדים יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה - להבטחת מניעת מטרדים.
<b>4.5</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	- משולב שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור. - מבנה ציבור מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המו"מ או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות

<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.5</b>
<p>לפולחן דתי, מוסודת חינוך ותרבות, מגרש משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור.</p> <p>- יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות, מתקני טרנספורמציה.</p> <p>בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש, ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי. על מבקש היתרי הבניה במגרשים בייעוד זה, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>שטח השטחים הציבוריים הפתוחים לא יקטן מ - 40% מסך הכל שטח מגרש.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי						צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 3	14.5	6	(2) 3	42	168			60	108	(1) 400	100L, 101L, 102H, 107S, 112G, 113A, 114B, 116E	מגורים ב'
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 3	14.5	6	(2) 3	42	168			60	108	(1) 400	101K, 102K, 103H, 103K, 104H, 104K, 105K, 105M, 106E, 106K, 109J, 110C, 111F	מגורים ב'
(6) 3	(6) 3	(6) 3	2	3	15		40	200	(5) 80		30	90	500	107K, 108K	מסחר ומשרדים
3	3	3		4	15		40	160			40	120	1000	200,201	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(4) 4	100L, 101L, 102H, 107S, 112G, 113A, 114B, 116E	מגורים ב'
(4) 3	101K, 102K, 103H, 103K, 104H, 104K, 105K, 105M, 106E, 106K, 109J, 110C, 111F	מגורים ב'
(6) 4	107K, 108K	מסחר ומשרדים
4	200, 201	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:**

א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה כך שסך הכל בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה ובאישור הוועדה המקומית.

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

- (1) או ע"פ טבלת החלוקה והאיזון המצורפת לתכנית - הקטן מביניהם..
- (2) מספר יח"ד במגרש מינימלי יאושר מבנה אחד במגרש..
- (3) או 3 קומות מעל קומת עמודים..
- (4) או לפי תשריט ע"פ הגדול מביניהם..
- (5) 80% לחנייה תת קרקעית בקומה אחת, או לשתי קומות חניה תת קרקעיות (40+40).
- (6) יותרו קווי בניין במרחק 1 מ' מכל צדדי המגרש (קדמי, אחורי, צדדי) בקומות חניה תת - קרקעיות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<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>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<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>	
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<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 / נספח החלוקה / איזון, ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>- לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית לצרכי רישום על פי תכנית זו.</p>	
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<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. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן : בשצ"פים ושטחים הפתוחים, בתחום מגרשי ייעודי הבניה למבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, במגרשים אלו בניית חדרי החשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף "מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן" 3.00 מ'.</p>	



**חשמל**

**6.5**



2. קו חשמל מתח נמוך  
תייל מבודד (תאמ על עמוד) - "מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן" 2.00 מ'.  
תייל מבודד צמוד למבנה - "מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן" 0.3 מ'.
  3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - "מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן"  
5.00 מ'.
  4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) - "מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן" 2.00 מ'.
  5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : - "מציר הקו" - 20.00 מ'
  6. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - "מציר הקו" - 35.00 מ'.
  7. כבלי חשמל מתח נמוך - "מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן" 0.5 מ'
  8. כבל חשמל מתח גבוה - "מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן" 3.0 מ'
  9. כבל חשמל מתח עליון - "מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן" בתיאום עם חברת החשמל.
  10. ארון רשת - "מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן" - 1.0 מ'.
  11. שנאי על עמוד - "מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן" - 3.0 מ'.
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ואו קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פלות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- 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.
- על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<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 או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>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>	
<b>6.7</b>	<b>תקשורת</b>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות). התש"ל -1970 ובהתאם להנחיית מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים המסומנים בתשריט התכנית 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>	
<b>6.9</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
<p>קבלת היתרי בניה למבנים לצרכי חיבור תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה על פי חוק, לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פי תקנות התכנון והבניה.</p>	
<b>6.10</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>6.11</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>	

<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>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 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 וח.נ.ל.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></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.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <p>א. השלמת עבודות ביוב הכרחיות לחיבור שפכי השכונה למערכת ביוב אזורית בהתאם למפורט בנספח הביוב (לגבי אגן הביוב הרלוונטי) בתכנית ג/20388.</p> <p>אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>ב. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>1. עודפי חפירה בתחומי המגרשים יפונו על ידי מגיש הבקשה לאתר הטמנה מאושר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הוכחת הטיפול בעודפי חפירה בהתאם להיתר.</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>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 align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופרשו לרשות המקומית בהתאם לקבוע בטבלת ההקצאה והאיזון ויירשמו על שמה כחוק.</p>	

**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 הגורמים המוסמכים.	
3	היתר בניה ל- 30% מהבינוי המאושר בתכנית	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות עבודה שאושרו.
4	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.
5	היתר בניה לאחר הקמת 30% מהבינוי המותר ועד 70% מהבינוי המאושר.	פיתוח כמות שצ"פים ומבני ציבור הנדרשים לגודל האוכלוסיה בשטחי המגורים.
6	היתר בניה לאחר 70% מהבינוי המאושר	סלילה מלאה של הדרכים, ביצוע מלא של מבני הציבור במקרה של בקשות היתר למגורים.
7	הערה: תכנית זו הינה חלק מתכנית ג/ 20388 והשלביות המפורטות תבחן ביחס לכל שטח התכנית הגדולה.	

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע התכנית תוך 8 שנים מיום אישורה.