

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1018043

איחוד וחלוקה ללא הסכמה , מתחם A6 - כפר כנא

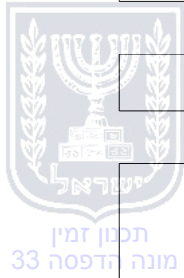
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005182504/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבוססת על תכנית מאושרת מס' 257-0243477 מתחם מס' 6 כפר כנא , וחלה על מתחם A שנקבע בתכנית המאושרת . מטרת התכנית ביצוע איחוד וחלוקה במתחם A , תכנון בינוי במתחם על פי החלוקה המוצעת ושינוי הוראות התכנית בהתאם לבינוי המוצע .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וחלוקה ללא הסכמה , מתחם A6 - כפר כנא
------------------------	-----------	--

מספר התכנית	257-1018043
-------------	-------------

שטח התכנית	42.408 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 (א) (1), א62 א (א) (2), א62 א (א) (4), א62 א (א) (7), א62 א (א) (9)

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	233433
קואורדינאטה Y	739014

1.5.2 תיאור מקום

מזרח 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	34	33, 36
17399	מוסדר	חלק		20, 25

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
257-0243477	החלפה		9096	8797		14/09/2020



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				פח'רי חביבאללה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פח'רי חביבאללה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	18/02/2024	פאדי סלימאן	13: 50 20/02/2024		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		11	29/01/2024	פאדי סלימאן	23: 18 29/01/2024	דוח שמאות	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	22/10/2022	פח'רי חביבאללה	00: 14 23/10/2022	חתכים גיליון 1	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	22/10/2022	פח'רי חביבאללה	00: 13 23/10/2022	חתכים גיליון 2	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	29/01/2024	פח'רי חביבאללה	11: 51 29/01/2024	תנוחה	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	19/02/2024	סמיר סאלח	13: 51 20/02/2024		לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	11/05/2022	גסאן מזאווי	00: 57 04/07/2022	חתכים לאורך ולרוחב	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	24/01/2024	גסאן מזאווי	11: 31 29/01/2024	תנוחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/09/2021	פח'רי חביבאללה	03: 09 12/09/2021		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 (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה - מבוא העמקים	נוף הגליל			04-6468585	04-6551346	aliza@mavo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ציפורן 5 נוף הגליל.

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' ציפורן 5 נוף הגליל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@yahoo.com
	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי			נצרת	(1)		050-5589133		
	מודד	סמיר סאלח	948	מאפטופ הנדסה ומדידות בע"מ	משהד	(2)		04-6412136	04-6516617	office@maptop.co.il
	שמאי	פאדי סלימאן	1837	שמאי / ת מקרקעין	מג'אר	(3)		052-8646000	04-6785074	

(1) כתובת: ת.ד 8064.

(2) כתובת: ת.ד 829.

(3) כתובת: ת.ד 5029.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

הרחבת דרכים והארכתן לצורך גישה למגרשים

שינוי גודל מגרש מינימלי

קביעת קווי בניין

התרת קירות תומכים עד גובה 6 מ' ללא דרוג



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	144 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	310 - 301
דרך מאושרת	403 - 401
דרך מוצעת	508 - 501
שביל	700
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	403 - 401
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	144 , 141 - 139 , 130 - 124 , 100
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	306 , 305
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	600
זיקת הנאה	דרך מאושרת	402
זיקת הנאה	דרך מוצעת	505
זיקת הנאה	מגורים ב'	130 - 126 , 123 - 121 , 116 - 110 , 137
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	600
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	403 - 401
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	508 - 506 , 502 , 501
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	200
חורשה להעתקה	מגורים ב'	125 , 124 , 116 - 106 , 104 - 100 , 144 - 141 , 138 , 137 , 135 , 133
חורשה להעתקה	שביל	700
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	310 , 308 , 307 , 305 - 301
להריסה	דרך מאושרת	401
להריסה	מגורים ב'	144
להריסה	שטח ציבורי פתוח	307
מבנה להריסה	דרך מאושרת	401
מבנה להריסה	מגורים ב'	144
קו בנין עילי	מגורים ב'	144 - 102 , 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,304	24.30
מבני ציבור	1,550	3.66
מגורים ב	25,591	60.35
שביל	366	0.86
שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור	885	2.09
שצ"פ	3,712	8.75
סה"כ	42,408	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,262.08	21.84
דרך מוצעת	1,413.24	3.33
מבנים ומוסדות ציבור	1,550.38	3.66
מגורים ב'	25,589.27	60.35
שביל	359.82	0.85
שטח ציבורי פתוח	3,339.23	7.87
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	890.56	2.10
סה"כ	42,404.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים עד ארבע קומות, או שלוש מעל קומת עמודים שתשמש כחניה ו/או מחסן ביתי, בהתאם למצב הטופוגרפי לכל מגרש. בקומת קרקע / מפלס הדרך יותר שימוש למסחר קמעונאי שכונתי, מסחר שלא יגרום למטרדים סביבתיים ורעש . אישור המסחר בקומת הקרקע יותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובמתן פתרונות חנייה ע"פי תקן. המסחר בקומות קרקע / מפלס הדרך יאושר רק במגרשים הנשענים על דרכים ברוחב 12 מ' מינימום. משפחתונים , קליניקות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. זכויות לשימושים נוספים יגזרו מהזכויות המאושרות בתכניות התקפות ועל פי 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 תמורת 120 מ"ר למגורים. השימושים הנוספים יותרו בתנאים הבאים : א.המגרש בעל הבקשה להיתר בניה נשען על דרך שרוחבה לא יפחת מ- 8 מ'. ב.האופי והפעילות המבוקשת אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים, או הפרעות לתנועת כלי 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 בנייה 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. ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע / מפלס הדרך בלבד ובגובה מכסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות , שהקמתן תותר גם בקומה א'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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.

4.1

מגורים ב'

מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את תוכנית הבינוי ונספח הבינוי לתכנית זו .

ב

זיקת הנאה

זיקת הנאה למעבר תשתית הביוב למגרשים הבאים :

- מגרשים 127 , 128 דרך מגרשים 129 ו 130

- מגרשים 121 , 121 דרך מגרש 123

-מגרשים 116 , 117 דרך מגרש 118

- מגרשים 115 , 114 דרך מגרש 113

- מגרש 111 דרך מגרש 110

-מגרש 118 דרך מגרש 137

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

מיועד להקמת מבני ציבור כמו : מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מרפאות, תחנות טיפול באם ובילד, מרכזי יום לקשיש, מועדוני נוער, ומתנ"סים, מוסדות רווחה, מוסדות דת וכו'.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

היתר בניה יוצא לאחר אישור תכנית בינוי למתחם מוסדות ציבור ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

ישמש לגינון, מעבר תשתיות, מתקני חשמל ותקשורת, מגרש משחקים

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בניה כלשהיא למעט מתקני משחק למיניהם ותחנת טראפו.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

תשמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.

4.4.2

הוראות

4.5

דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

תשמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.

4.5.2

הוראות

4.6

שביל

4.6.1

שימושים

4.6	שביל
	ישמש למעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
4.6.2	הוראות
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	מיועד להקמת בנייני ציבור משולבים עם שטחים פתוחים, ע"י יוזמת המו"מ או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים מקלטים צבוריים, משטחים לחניה ציבורית, טרנספורמטרים לרשת חשמל ותשתית תת קרקעית (ביוב, מים, חשמל, טלפון). תנאי למתן היתרי בניה, תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
4.7.2	הוראות



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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	14 (2)			50	200			60	140	1000 (1)	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5 (6)	3	3	3	3 (5)	13 (4)	6	98	50	150			30	120	400 (3)	100, 101, 102, 103, 111 - 124, 126, 127, 135 - 141, 137	מגורים ב'	מגורים ב'
5 (7)	3	3	3	3 (5)	13 (4)	6	18	50	153			30	123	400 (3)	102, 103, 111, 124, 126, 127, 135 - 141, 137	מגורים ב'	מגורים ב'
5 (6)	3	3	3	3 (5)	13 (4)	6	34	50	154			30	124	400 (3)	112, 126, 142, 144	מגורים ב'	מגורים ב'
5 (6)	3	3	3	3 (5)	13 (4)	6	3	50	156			30	126	400 (3)	143	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	3	1	4					50 מ"ר		20 מ"ר	100 מ"ר	500 (8)	301 - 310	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	4	4	4	3 (5)	11 (2)			50	150			30	120	800 (9)	600	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	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

הוראות טבלה 5:

זכויות לשימושים נוספים יגזרו מהזכויות המאושרות בתכנית תקפה ועל פי 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 תמורת 120 מ"ר למגורים.

תותר העברת זכויות בניה וקומות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת

תותר הקמת גשר חניה בקו בנין קדמי 0 .

קו בנין הינו קו בנין בקומת הכניסה הקובעת/מפלס הדרך ומתחתיו

קו בנין עילי הינו קו בנין מעל קומת כניסה הקובעת/מפלס הדרך

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר.

(2) בנוסף לגובה הנ"ל יותר מבנה עלייה לגג , מעלית וחדר מכוניות , מתקנים להסתרת מערכות, כמו כן יותרו עד 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת ..

(3) הערך מתיחס למ"ר , הערה : גודל מגרש מינימלי הוא 400 מ"ר או על פי המופיע בטבלת האיזון - הקטן מבניהם.

(4) בנוסף לגובה הנ"ל יותר מבנה עלייה לגג , מעלית וחדר מכוניות , מתקנים להסתרת מערכות..

(5) בנוסף עד 2 קומות מתחת למפלס הקובעת , בהתאם לטופוגרפיה.

(6) קו בנין הקדמי יהיה 5 מ' במפלס הדרך ו- 3 מ' בשאר הקומות..

(7) קו בנין הקדמי יהיה 5 מ' במפלס הדרך ו- 3 מ' בשאר הקומות..

(8) הערך מתיחס למ"ר , הערה : או על פי הקיים.

(9) הערך מתיחס למ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:200 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות , פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו' , כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור הועדה המקומית.

6.2**סביבה ונוף**

הנחיות נופיות לפיתוח שטח המפורטות בנספח נופי הינן מחייבות, להלן עיקרן :

1. עבודות עפר :

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום המגרשים בלבד. החומר החפור יפונה מיד אלא אם יהיה בו צורך למילוי בהמשך.

2. שימור עצים :

בתחום השטח לבנייה קיימים מטעי עצי זית. טיפול בעצים יבוצע לפני התחלת העבודות בשטח ע"י העתקה

3. שטחי גינון וחלחול

15% לפחות משטחי המגרש יושארו כאזורי גינון ו/או חלחול ללא ריצוף, קירוי וכד'..

4. חלוקה למפלסים :

החלוקה למפלסים תוגדר בתכנית הבינוי ותבוצע ע"י קירות תומכים וקירות המבנים בלבד. דרוג השטח ע"י מסלעות יהיה רק לאורך גבול התכנית עם השטח החקלאי.

5. פרטי קירות תומכים :

קירות תומכים יבנו כקירות כובד עם גמר אבן לקט טבעית בגוון לבן או צהבהב לפי פרט. ראש הקיר ייבנה מאבן בשני צידיו כולל גמר עליון מטיט מוחלק. פני ראש הקיר יהיו אופקיים. במידה ויידרש, ידורג הקיר בקפיצות של לא יותר מה 60 ס"מ בכל נקודה ונקודה.

6. פרטי מסלעות :

כאמור, מסלעות ייבנו לאורך גבולות התכנית, לכיוון שטחים פתוחים בלבד. המסלעות ייבנו מאבנים גדולות ושטוחות בגוון לבן או צהוב בהיר. האבנים יונחו לסרוגים כך שיווצרו כיסי שתילה ביניהם. גובה אבני המסלעה יהיה 60 ס"מ לכל היותר.

7. כבישים :

רוחב הכבישים בתכנית הוא 13 מ' (זכויות דרך) פרט לכבישי 11 שרוחבו הוא 12 מ' וכביש מס' ** שרוחבו 6 מ' .

בתחום רצועת הדרך יתוכננו מדרכות, חניות, ונטיעות עצים לכל אורך הכבישים. העצים שיינטעו יהיו עצי צל רחבי עלים.

יבוצע תיאום עם רט"ג בענין הטמעת פקעות וצמחים נדירים משטחי פיתוח לשטחי ש.צ.פ. לפני תחילת הפיתוח במתחם.

6.3

עתיקות

השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 23207/0 "כפר כנא מזרח" י"פ: 4539 עמ' 42885 מיום: 03/07/1997, 22849/0 "נקודות גובה 356 מ' י"פ: 4889 עמ' 3842 מיום 05/05/2000, 27859/0 "כפר כנא (דרום)" י"פ: 4888 עמ' 3795 מיום 01/06/2000, לא פורסם 3189/2 כפר כנא (מזרח) הינו/נמ אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 .

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.

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.

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.

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.

6.4

חניה

חניה

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.

6.5

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 על.

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

6.6

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זאת

אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלה 5 ..

6.7

חשמל

הוראות בנושא חשמל

6.7

חשמל

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.

ב. תחנת השנאה

1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים ..

3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :

מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי הענין .

כל קווי החשמל בשכונה המוצעת יתוכננו כקווים תת קרקעיים. במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י .

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

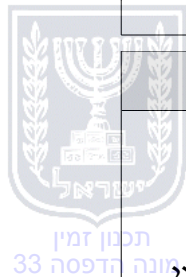


6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. - תנאי להיתר בניה מוצא הניקוז בהתאם לנספח הניקוז לתכנית מס' 257-0243477 - תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו לרבות תוספות הבנייה לפי ת"י 413.

6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שיוויון זכויות משנת 1998 .

6.11	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 (במידה 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: קבוצת ייחוס להערכת 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 : - נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש





פסולת בניין	6.11
בגומחה מיועדת למטרה זו. - מתקן מיועד 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. - 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	
פיקוד העורף	6.12
תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
פיתוח תשתית	6.13
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 קווי 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 הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. 6.6.3 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. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. א. תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן: - 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. ב. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים: - השלמת עבודות שדרוג של מערכת ההולכה מהשכונה המתוכננת ועד לת"ש אזורית "כפר כנא מערב" בהתאם למפורט בנספח ביוב מאושר לתכנית זו.	

6.13

פיתוח תשתית

- אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.
- אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות".

6.14

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בניה שבו מסומנים עצים לכריתה ו/או העתקה , הינו קבלת אשור פקיד היערות.

6.15

קולטי שמש על הגג

- 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 .

6.16

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.17

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.18

הוראות פיתוח

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.19

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לרשות המקומית ע"פ טבלאות האיוון וההקצאה ויירשמו על שמה כחוק

6.20

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אשור תצ"ר בהתאם לתכנית זאת ע"י הועדה המקומית	
2	אשור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מו"מ כפר כנא והועדה המקומית .	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	היתר בניה ל-50% מיחידות הדיור במתחם	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים עפ"י תוכניות שאושרו
4	תעודת גמר ואיכלוס ל 50% מיחידות הדיור במתחם	פריצה מלאה למערכת הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים, ביוב, חשמל, וניקוז.
5	היתר ליתרת 50 % מהיחידות במתחם	ביצוע בפועל לדרך המאספת המוצעת
6	תעודת גמר לכל היחידות במתחם	השלמת כל עבודות הפיתוח לרבות כבישים ותשתיות



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית זו , מידית מיום אישורה.

