

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-1028000

**חלוקה ללא הסכמה ושינוי בהוראות וזכויות בניה - כפר כנא**



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז צפון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 257-1028000**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 13/03/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הנעדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

חלוקה ללא הסכמה ושינוי בהוראות זכויות בניה - כפר כנא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

חלוקה ללא הסכמה ושינוי בהוראות זכויות בניה - כפר  
כנא

**1.1 שם התכנית**  
**שם התכנית ומספר התכנית**

257-1028000

**מספר התכנית**

5.625 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית**  
**סוג התכנית**

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

232884 קואורדינאטה X

738410 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** דרום 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 דרום מזרח כפר כנא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17396	מוסדר	חלק	59	58

**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

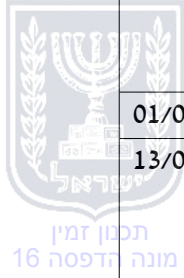
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/1999		4998	4790		ללא שינוי	8588 /ג
13/05/2018		7684	7798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0239558 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0239558
04/08/2011		5875	6276	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / מע / מק / 77 /8588 ממשיכות לחול.	שינוי	8 / מע / מק / 77 /8588



**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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	10: 24 03/03/2023	מוסטפא ח'לאילה	22/10/2021	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	09: 56 03/03/2023	מוחמד חסן	15/10/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חלוקה	14: 04 10/03/2023	כמאל נואטחה	03/03/2023		1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	מצב מאושר	12: 48 23/09/2022	מוחמד חסן	15/10/2021	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



**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	פורסאן אעמר (1)			כפר כנא		1			nabelaamar5@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא.

**1.8.2 יזם**

**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@gmail.com
	שמאי	מוסטפא ח'לאילה	4115823		סחינין	(1)	22	04-6051234		huliut.mk@gmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)		04-6453206		kamal@nawatha.com

(1) כתובת: רחוב אלגיליל 22 ת.ד. 4307.

(2) כתובת: ריינה ת.ד. 439.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

חלוקה ללא הסכמה ושינוי בהוראות וזכויות בניה - כפר כנא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה ללא הסכמה ושינוי בהוראות וזכויות בניה

שינוי משצ"פ ודרך משולבת למגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

קביעת הוראות וזכויות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 2, 4 - 6, 3A, 3B
מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך מאושרת	100, 101
דרך משולבת	200
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300

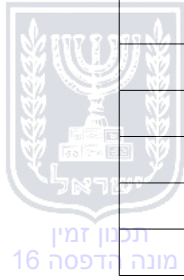
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1, 2, 4 - 6, 3A, 3B
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	100
חורשה להעתקה	דרך משולבת	200
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	400
חורשה להעתקה	מגורים ב'	1, 2, 4, 3A, 3B
חורשה להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	דרך משולבת	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	3B
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	651.12	11.58
דרך משולבת	257.89	4.59
מבנים ומוסדות ציבור	229.2	4.08
מגורים ב'	3,769.5	67.01
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	605.02	10.76
שצ"פ	112.33	2
<b>סה"כ</b>	<b>5,625.06</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	647.03	11.50
דרך משולבת	124.07	2.21
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	125.08	2.22
מבנים ומוסדות ציבור	230.59	4.10
מגורים ב'	3,804.81	67.63
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	693.96	12.34
<b>סה"כ</b>	<b>5,625.54</b>	<b>100</b>



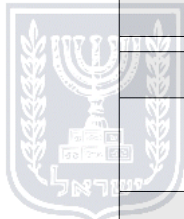
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים ביעוד זה 1. בתי מגורים 2. מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי. בנוסף לשימושים הנ"ל יותרו השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה מקומית תיירות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> השימושים הנוספים יותרו בתנאים הבאים: 1. המגרש בעל הבקשה להיתר בניה נשען על דרך שרוחבה לא יפחת מ 12 מ'. 2. האופי והפעילות המבוקשת אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים, או הפרעות לתנועת כל רכב או לתנועת הולכי רגל. 3. בקשה להיתר הכוללת שימוש שאינו למגורים תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות העיסוק המוצע. 4. כניסה נפרדת מהמגורים שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי. 5. הקמתן של תכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3.5 מ' מלבד משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א' 6. 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 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. 7 השימושים הנוספים יותרו בתנאי שלא יפריעו לשימוש העיקרי למגורים ולא יגרמו למטרד סביבתי.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	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. הוראות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> תנאי להוצאת היתר יהיה צרוף תכנית בינוי לכל המתחם, לבקשה להיתר בנייה
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
4.4.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה .
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
<b>4.5</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.5.1	שימושים שימושים והוראות זכויות בניה המותרים ביעוד זה יחלו עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/8588 .
4.5.2	הוראות
<b>4.6</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.6.1	שימושים מיועד להקמת מבני ציבור כמפורט ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, משולבים בשטחים פתוחים שישמשו לגינון, שבילים ורחבות, מתקני משחקים ומתקני הצללה.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי בכל מתחם יובטחו לפחות 40% מהשטח לשטחים פתוחים רצופים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
											שרות					עיקרי
5	5	5	5	1	3	16	60	190	50	35	105	500	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	4	12 (1)	50	210	42	24	144	349	3A, 2, 1, 3B, 4, 5, 6	מגורים	מגורים ב'	
5	5	5	5	1	3	16	60	200	50	45	105	500	300	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 הנוספים המוגדרים במגורים ב' יגזרו מהזכויות המאושרות בתכנית זו, ולכל מגרש ומגרש, לפי החישוב הבא:

א- 40 מ"ר לתעסוקה תמורת 120 מ"ר למגורים.

ב- 30 מ"ר למסחר תמורת 120 מ"ר למגורים.

ג- 40 מ"ר למוסדות ציבור תמורת 120 מ"ר למגורים

ד- 50 מ"ר לתיירות ( הכוללים 2 יח"א למגרש) תמורת 120 מ"ר למגורים

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

(1) 12 מ' + 2.5 מ' לעליית גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים ..

(2) לחניה תת קרקעית ..

(3) לפי קו בניין אדום מקוקו בתשריט ..



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**6.2 עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6.3 חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת הבקשה להיתר.

**6.4 חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית זו.

**6.5 חשמל**

אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים 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'

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

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 מציר 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.

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

**6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.

2. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.

<p align="center"><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>3. בכל מעבר תשתיות מים ו/או ביוב בין ו/או לאורך המגרשים ו/או חלקות תובטח רצועת מעבר תשתיות מים וביוב ברוחב מינימלי 4 מ'.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p align="center"><b>6.7 תקשורת</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970.</p>	
<p align="center"><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>מי הנגר העילי בתחומי 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 עלי 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 רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>בתכנון עתידי לשטחים הגובלים בכבישים, השטחים הפתוחים ייועדו כשטחי וויסות ואיגום פוטנציאלי באירועים של סופות גשם נדירות. באופן דומה, יש לתכנן את השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב במידת האפשר.</p> <p>כמו כן, תוכנית הפיתוח בשלב היתר הבנייה תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי חנייה ירוקים או הכוללים מצב טוף, והמשוקעים ביחס לפני הקרקע, במטרה להקטין את נפח הנגר ולרסן את ספיקות השיא ע"י השהייה.</li> <li>2. אזורים ירוקים מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים ירוקים בהיקף המבנים.</li> <li>3. שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות, בכל המגרשים הפרטיים ובשיעור 30% לפחות שטח חדיר פתוח בהיקף במני ציבור.</li> <li>4. תכנון מערכת הניקוז (מערכת ניקוז סגורה) כולל מיקום הקולטנים ייקבע בתכנון המפורט בהתאם לספיקות התכן שנקבעו.</li> </ol>	
<p align="center"><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מוסמנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של " קבוצת עצים להעתקה " יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בשטח בו מסומנת קבוצת עצים להעתקה הינו קבלת רישיון מאת פקיד היערות ותיאום הבקשה עימו.</p>	
<p align="center"><b>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>6.11 פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר</p>	

<b>6.11 פסולת בניין</b>	<b>6.11</b>
<p>מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970. (אתר טורעאן)</p> <p>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.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
<b>6.12 פיקוד העורף</b>	<b>6.12</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>6.13 שרותי כבאות</b>	<b>6.13</b>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות אם ידרש</p>	
<b>6.14 תשתיות</b>	<b>6.14</b>
<p>א. בהתאם 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 העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי 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 וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.</p>	
<b>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.15</b>
<p>תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה במגורים הינו תכנון גדר בגבולות עם השטחים הציבוריים הגובלים ותנאי לאכלוס יהיה בניית הגדר.</p>	
<b>6.16 חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.16</b>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר,</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה I בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סחלוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות</p> <p>4. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>5. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי</p>	
<b>6.17 מבנים קיימים</b>	<b>6.17</b>
<p>הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>א. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ב. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד קווי בניין והקלות שהוועדה המקומית</p>	



<b>6.17 מבנים קיימים</b>	
מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש . ג.פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו . כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות .	
<b>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין.	
<b>6.19 הריסות ופינויים</b>	
תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת המבנים/גדרות המסומנים להריסה בתשריט והשייכים למגרש נשוא ההיתר.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תוכנית זו.	
2	ביצוע תשתיות וסלילת דרכים	
3	הוצאת היתרי בניה וטופס אכלוס	הערה : ניתן להוציא היתרי בניה בשלב פריצת דרכים אבל תנאי למתן טופס אכלוס הוא השלמת סלילת דרכים ותשתיות



### 7.2 מימוש התכנית

--

