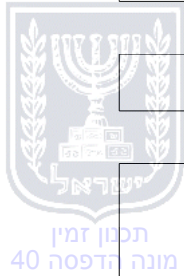


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1104

תמ"ל 1104 כפר כנא- ואדי זיד



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים, גלילית מחוז צפון
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מטה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/08/2024

לאשר את התוכנית

12/11/2024

תאריך נתן אלנתן יו"ר מטה הוועדה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005106842/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הקמת שכונת מגורים חדשה במזרח המועצה המקומית כפר כנא בשטח הפנוי ברובו המוחלט מבנייה. השכונה המתוכננת גובלת במערב בשכונות הקיימות של כפר כנא, ממזרח בשטח פתוח ומצפון ודרום בשכונות קיימות ומתוכננות. שטח התכנית הינו כ-641 דונם. השכונה מתוכננת ברובה בקרקעות פרטיות וכוללת איחוד וחלוקה בכל שטחה. סה"כ בשכונה מוצעות כ-2,780 יחידות דיור ויחידות דיור קטנות מאוד, בתוספת 600 דיוריות, בצפיפות ממוצעת של כ-8 יח"ד לדונם.

התכנית ברובה המוחלט מצויה בשטח הפיתוח ע"פ תמ"מ 2/9/10. בחלקה המזרחי התכנית חורגת מעט מהשטח המיועד לפיתוח ולכן אותר שטח פתוח מיוחד בסביבת התכנית מדרום מזרחית לשטחה.

שכונת המגורים בתכנית מחולקת לשני חלקים ונחצית באמצע ע"י תכנית מספר 257-0617423 המאושרת.

ואדי זיד עובר בלב חלקה המערבי של השכונה. לאורך הואדי עובר פארק המשמש גם כערוץ ניקוז ראשי של השכונה וגם כפארק שכונתי מפותח בעל אופי משתנה לאורכו לשימוש התושבים. בדופן הצפון מזרחית של הואדי ממוקמים מבני ציבור הכוללים ביי"ס יסודי ומוסדות נוספים לחינוך ודת. בדופן הדרום מערבית של הואדי ממוקם רחוב אשר כולל את תנועות התחבורה הציבורית ולאורכו ממוקמות הפונקציות השכונתיות והעירוניות הראשיות. זאת בנוסף לחזית הפעילה המלווה את הרחוב הנ"ל ורחובות מרכזיים נוספים בשכונה, במטרה ליצר רחובות עירוניים איכותיים.

החלק המזרחי מאופיין בטופוגרפיה גבעית משופעת, אשר בראשה נקודת תצפית ומוקד תיירותי בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית. בליבו עובר הרחוב הטבעתי המזרחי המקיף את הישוב.

בתכנית הושם דגש על הממשק בין השכונה המוצעת לשטחים הפתוחים ממזרח, לממשק והחיבורים עם השכונות הקיימים והמתוכננות וכן לחיבורים וקישורים פנים שכונתיים למעבר הולכי רגל ותנועות רכות בין שני חלקי השכונה.

הבינוי ומערכת הכבישים פרוסים בהתאמה לטופוגרפיה, מאפשרים נגישות מיטבית למבני הציבור ולשטחים הפתוחים, תוך כדי השלמת הרקמה העירונית הקיימת בישוב.

התכנון נעשה בשיתוף ובתיאום המועצה המקומית, על מנת לענות על הצרכים המקומיים. הבינוי מציע תמהיל מגורים מגוון, המהווה איזון בין בניה פרטית המקובלת בישוב ובין בניה יזמית, ומותאם לאפשרויות השיווק למגוון קבוצות אוכלוסייה.

טיפוסי הבניה בטופוגרפיה מותאמים לשיפועים המשתנים (במעלה או במדרון ההר) ומנצלים אותם למתן איכויות מגורים גבוהות הכוללות גינות/מרפסות לרוב היחידות, עם מבטים לנוף הפתוח. כל זאת תוך כדי צמצום הקירות התומכים ועבודות העפר בשלב הביצוע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

תמ"ל 1104 כפר כנא- ואדי זיד

שם התכנית

1.1

תמל/ 1104

מספר התכנית

639.793 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים, גלילית מחוז צפון

233131 קואורדינאטה X

739631 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית שוכנת ממזרח לכביש 754 ולשכונות הקיימות בכפר כנא וגרעין היישוב ומדרום לכביש 77.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כנא - חלק מתחום הרשות:

שטח גלילי- מחוז צפון - 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		108, 111, 223
17397	מוסדר	חלק		35
17398	מוסדר	חלק	43-45, 47	19, 22, 37-42, 46, 48-50, 52
17399	מוסדר	חלק	19, 21-22, 29-32, 37	1, 4-5, 20, 23-24, 28, 33-34
17403	מוסדר	חלק		1, 51

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	אישור לפי סעיף 7.1 ס"ק 2	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 2 / 9 / 10	שינוי	שינוי חלק משטח פתוח מיוחד למגורים והקצאת שטח פתוח מיוחד במיקום מוצע, כל יתר הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 / 10 ממשיכות לחול.	8345	12972		17/07/2019
ג/ 17304	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/17304 ממשיכות לחול.	6711	2001		10/12/2013

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תת"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.

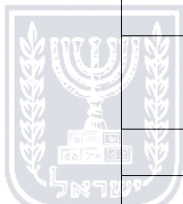


1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיאל קורין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		יחיאל קורין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דברי הסבר התכנית בערבית	18: 41 11/08/2024	יחיאל קורין	11/08/2024	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	טבלאות איזון והקצאה	16: 52 13/08/2024	שקד דויד	11/08/2024	5		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח גבהי כבישים	18: 16 13/08/2024	כינרת דביר	08/08/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	תכנית בינוי 1: 1250	16: 09 13/08/2024	יחיאל קורין	11/08/2024	1	1: 1250	רקע	אדריכלות
לא	נספח חתכי בינוי	16: 20 13/08/2024	יחיאל קורין	11/08/2024	1	1: 500	רקע	אדריכלות
לא	נספח טיפוסי בינוי 1: 500	16: 08 13/08/2024	יחיאל קורין	11/08/2024	1	1: 500	רקע	אדריכלות
לא	נספח נופי	16: 59 13/08/2024	נמרוד אמאדו	12/08/2024	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - חתכים	16: 59 13/08/2024	נמרוד אמאדו	12/08/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	18: 29 13/08/2024	כינרת דביר	08/08/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה- חתכי כבישים לאורך	18: 15 13/08/2024	כינרת דביר	13/08/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	18: 17 13/08/2024	כינרת דביר	13/08/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	בה"ת	14: 13 20/11/2022	כינרת דביר	20/11/2022	45		מנחה	תנועה
לא	נספח ניהול מי נגר- תכנית	18: 48 11/08/2024	ענבל אברהם	11/08/2024	1	1: 1250	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר- פרשה טכנית	17: 15 13/08/2024	ענבל אברהם	12/08/2024	29		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ביוב - תכנית	17: 11 13/08/2024	ענבל אברהם	13/08/2024	1	1: 1500	רקע	ביוב
לא	נספח מים- תכנית	18: 48 11/08/2024	ענבל אברהם	11/08/2024	1	1: 1500	רקע	מים
לא	נספח מים וביוב- פרשה טכנית	09: 00 12/08/2024	ענבל אברהם	12/08/2024	13		רקע	תשתיות
לא	נספח חשמל	17: 00 13/08/2024	מיכל ניב	12/08/2024	1	1: 1250	רקע	חשמל
לא	חוות דעת סביבתית- חוברת מלל	17: 16 13/08/2024	הילה אורן	11/08/2024	195		רקע	דוח סביבה
לא	דוח פרוגרמתי	13: 17 12/08/2024	חנה שפירא	12/08/2024	7		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר גיאולוגי הנדסי	16: 58 13/08/2024	אורי דור	02/04/2022	29		רקע	סקר גיאולוגי
לא	מסמך עקרונות הקצאה איחוד וחלוקה	14: 17 31/10/2024	שקד דויד	31/10/2024	24		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים בוגרים- חוברת	14: 06 12/08/2024	יורם וגשל	11/08/2024	22		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט שמירה על עצים בוגרים	18: 32 13/08/2024	יורם וגשל	12/08/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח יחס לתמ"אות ותמ"מים	13: 54 12/08/2024	אריה פרנק	12/08/2024	1	1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	קומפילצית מצב מאושר	13: 54 12/08/2024	אריה פרנק	12/08/2024	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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088246		RuthB@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088246		RuthB@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יחיאל קורין		קורין יחיאל אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נמרוד אמאדו		אמדו נמרוד אדריכלות נוף	הבונים	(1)	128	077-2018275		
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	כינרת דביר		ר.ע.מ הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		office@rameg.net
יועצת מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	ענבל אברהם		ענבל אברהם בנדסת מים ייעוץ ותכנון	מסד	מסד		04-6778733		inbaleng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פרוגרמה ושיתוף ציבור	יועץ	חנה שפירא		שפירא הלרמן מתכננים	תל אביב- יפו	אשכול לוי	16	03-7410915		hanashap@ne tvision.net.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503639		
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	מיכל ניב	107053	צור נעמן הנדסת חשמל בע"מ	הוד השרון	הסדן	19	09-7447715		michal@tzur- naaman.net
מודד	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		doro@ecolog .co.il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים		04-6366037		
שמאי	שמאי	שקד דויד	1	דרורי שקד שמאים	עפולה	שד ארלוזורוב	25			

(1) כתובת : הבונים נוף ים 128.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בית יורד	מבנה אשר הכניסה הראשית אליו היא מרחוב עליון
בית עולה	מבנה אשר הכניסה הראשית אליו היא מרחוב תחתון
דיוריות	1. חדר או מערכת חדרים שהם חלק מיחידת דיור (ושטחם כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (היכולים לכלול כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 2. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 3. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארחת כגון ממ"ד, חניה וכו'. 4. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו', המסומנת בתשריט כחזית מסחרית.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 80 מ"ר לכל היותר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן
יחידת דיור קטנה מאוד	דירה אשר שטחה הוא עד 45 מ"ר לכל היותר, שטח עיקרי.
רחבה עירונית ציבורית	חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונה חדשה במזרח הישוב הכוללת כ-2,780 יחידות דיור ויחידות דיור קטנות מאוד, בתוספת 600 דיוריות, מבני מגורים, מוסדות ציבור, מסחר שכונתי, מוקד תיירות, שטחים ציבוריים פתוחים, ולערוך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי הקרקע מ: קרקע חקלאית ל: מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל, מגורים ותיירות, מתקנים הנדסיים, דרכים, שטח פתוח מיוחד ויער נטע אדם.
- קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת כ-2,780 יחידות דיור ויחידות דיור קטנות מאוד, בתוספת 600 דיוריות
- התווית רשת תחבורה, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית, שבילי אופניים והתווית רשת ירוקה של שדרות שבילים ופארקים המיועדים לעודד הליכה ברגל ורכיבה על אופניים ותוך השתלבות מיטבית אל המרקם הבנוי הקיים.
- קביעת שטחי הבניה המותרים.
- קביעת זכויות הבניה, הנחיות ומגבלות בניה לרבות מספר הקומות, גובה המבנים וקווי הבניין.

6. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי.

7. קביעת הוראות למתן זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכבים.

8. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

9. קביעת הנחיות סביבתיות.

10. קביעת הוראות לשמירה ולטיפוח עצים וערכי טבע לרבות שטח פתוח מיוחד. וכן קביעת אמצעים והוראות

למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית.

11. קביעת תנאים להליך הרישוי.

12. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

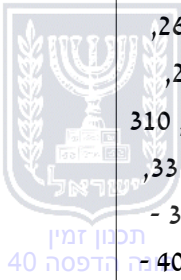
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 10, 13, 14, 17, 18, 182, 186, 188, 189, 190, 192, 198, 2, 20, 2000 - 2011, 2013, 2028, 208, 209, 21, 210, 219, 22, 220, 229, 23, 230, 239, 24, 241, 249, 25, 250, 259, 26, 260, 269, 27, 270, 279, 28, 289, 29, 290, 299, 3, 301, 309, 31, 310, 319, 32, 320, 321, 322, 323, 329, 33, 332, 335, 34, 341, 349, 35, 350, 359, 36, 360, 363, 37, 39, 4, 40, 401, 402, 41, 49, 5, 50, 59, 60, 69, 70, 77, 79, 8, 80, 89, 9, 90, 95
מתקנים הנדסיים	700
מבנים ומוסדות ציבור	513 - 501
שטח ציבורי פתוח	800 - 829, 850 - 854, 900
יער נטע אדם	1505
דרך מאושרת	999
דרך מוצעת	1000 - 1035, 1107, 1110, 855, 856
שביל	600 - 677, 681, 682, 684, 686, 699
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1501
מגורים ותירות	400
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	300, 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1501
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	65, 44
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	850 - 852
הנחיות מיוחדות	יער נטע אדם	1505
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	1019
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ב'	346, 360
חזית מסחרית	מגורים ב'	11, 14, 2000, 2002 - 2004, 223, 224, 23, 233, 234, 239, 245 - 247, 258, 2, 3, 319, 354, 5, 58, 59, 6, 62, 81, 93, 94
חזית מסחרית	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	300
טיילת	דרך מוצעת	1007, 1014, 1016, 1019, 1034
טיילת	שביל	650, 658
טיילת	שטח ציבורי פתוח	827, 900
להריסה	דרך מאושרת	999
להריסה	דרך מוצעת	1002, 1009, 1012, 1019, 1026 -
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	505

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1, 10, 14, 2000, 238, 257, 299, 3, 328, 33, 35 - 37, 61, 64, 66, 79, 80, 86, 9
להריסה	שביל	625, 615
להריסה	שטח ציבורי פתוח	820, 806
ציר נחל	דרך מוצעת	1012, 1008, 1004, 1003
ציר נחל	מגורים ב'	77
ציר נחל	שביל	604
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	806, 803 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	999
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1110, 1035, 1033 - 1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	513 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1, 10, 13, 139, 14, 17, 171 - 179, 18, 182 - 186, 188, 189, 19, 190, 192 - 198, 2, 20, 2000 - 2011, 2013, 2028 - 210, 21, 209, 208, 22, 219 - 220, 229 - 230, 23, 239 - 241, 24, 249, 25, 259 - 260, 26, 269, 27, 270 - 279, 28, 289 - 290, 29, 301, 30, 3, 299 - 310, 31, 309 - 319, 32, 319 - 320, 32, 321, 320, 32, 319 - 332, 33, 329 - 323, 341, 34, 335, 332 - 350, 35, 349 - 360, 36, 359, 360, 36, 359, 37, 363 - 360, 4, 39 - 37, 40, 4, 49, 50, 5, 49, 59 - 60, 6, 59 - 60, 7, 69 - 70, 77, 79, 80, 8, 89 - 80, 9, 89 - 90, 95
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותיירות	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	686 - 684, 682, 681, 677 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	900, 829 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	500, 300
שטח להשלמה	מגורים ב'	402, 401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	999
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	1014, 1012 - 1009, 1005 - 1000, 1016 - 1021, 1026, 1032, 1030 - 856, 855, 1035
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער נטע אדם	1505
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	510, 508 - 501



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	182, 179 - 171, 16 - 14, 139, 11, 10 - 2000, 198 - 192, 190 - 188, 186 - 23 - 25, 30, 308, 316 - 318, 32 - 320, 321, 325, 33 - 39, 40, 401 - 402, 44, 49, 5, 52, 56, 58, 59, 60, 62, 64, 65, 67, 7, 76, 77, 79, 80 - 89, 9, 90 - 95
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	600 - 605, 609 - 616, 618, 621 - 627, 629 - 631, 634, 637, 640, 644, 659, 662
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	800 - 802, 804, 806 - 809, 811 - 814, 816, 818, 824, 853, 854
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	300, 500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,639.48	0.26
יער	84.01	0.01
יער נטע אדם	60,377.16	9.44
קרקע חקלאית	574,502.96	89.80
שטח ללא תכנון מפורט	2,228.43	0.35
שטח ציבורי פתוח	961.03	0.15
סה"כ	639,793.07	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	619.9	0.10
דרך מוצעת	140,277.72	21.93
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	421.63	0.07
יער נטע אדם	60,393.46	9.44
מבנים ומוסדות ציבור	17,071.75	2.67
מגורים ב'	350,700.42	54.81
מגורים ותיירות	2,813.01	0.44
מתקנים הנדסיים	1,686.41	0.26
שביל	13,843.62	2.16
שטח ציבורי פתוח	44,074.94	6.89
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	7,890.21	1.23
סה"כ	639,793.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצוע חופשי. ג. מעונות יום, רווחה, שימושים ציבוריים אחרים דומים. ד. בתאי השטח בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" בקומת הקרקע, תתאפשר "חזית פעילה" תכנון זמין מונה הדפסה 40 בקומת הקרקע. הכוללת: שימושי מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. ה. בתאי שטח בהם לא סומנה חזית מסחרית, בקומת הקרקע תותר המרה משטחי מגורים למשרדים ומעונות יום. המרה למשרד תיעשה בתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. ו. השטח המותר להמרה משטחי המגורים לשימושי חזית פעילה ובכלל זה מסחר, משרדים ומעונות יום, בכל תא שטח לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי בכל בניין) ויהיה חלק מסה"כ השטחים המותרים בתא השטח בטבלת זכויות הבניה. ז. מבני שנאים ח. שטחים לגינון, נטיעות והחדרת מים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. דגמי הבתים יותאמו לשיפוע הטבעי הקיים, במטרה להקטין את גובה הקירות התומכים. יושם דגש על עיצוב ה"חזית החמישית"- הגגות, בפיתוח המגרשים. היתר הבניה יכלול את מראה הגג לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית. תחויב נסיגה של כ-2 מ' לפחות ליצירת דירוגים. 2. בתאי שטח ביעוד מגורים הכוללים סימון "חזית מסחרית" יותר מסחר קמעונאי בלבד המשתלב באזורי המגורים ומותאם לשימושי המגורים. השימוש המסחרי לא יהווה מטרד כלפי שימוש המגורים ובכלל זה לא יצור רעש, עשן וריחות על פי קריטריונים המותאמים לאזורי מגורים. 3. גגות: יובטח כי חלק מהגגות, ישמשו מתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית. 4. מחסנים תותר הקמת מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה ובנוסף מחסן משותף לעגלות. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים: המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 5. חניה תותר חניה תת קרקעית, כחלק מפתרון החניה במגרש. 6. דירות קטנות בתאי שטח 2000-2011, 2013-2028 לפחות 20% מסך הבניה הרוויה יוקצו לדירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר לרבות המרחב המוגן. 7. חדרי אירוח בתאי שטח 227, 228, 254-258, 263, 272, 281-287, 289, 290, 319, 315, 342, 343, 363 תתאפשר</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>המרה של עד 120 מ"ר מתוך זכויות הבניה בכל מגרש לחדרי אירוח. 8. גדרות ארונות התשתית ישולבו בגדר המגרש. 9. בהתאם להוראות ולזכויות שנקבעו במגורים א' בהוראות תכנית מאושרת ג/ 8588 עבור תאי שטח 401-402, ללא תוספת זכויות בניה. 10. בתא שטח מס' 360 אשר מסומנת בו זיקת הנאה בתשריט, תתאפשר העברת תשתיות מים וביוב.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך, דת, תרבות וחברה. ב. מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. ג. יותרו שימושי מסחר נלווה בקומות הצמודות לקרקע או לרחוב ובכפוף להגבלות להלן. ד. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. מבני הציבור יתוכננו כך שיהוו, ככל הניתן, מבנים קהילתיים רב שימושיים, המאפשרים שימוש בחצרות ומתקנים עבור הציבור הרחב בימים ובשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים. ב. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא ייכלל במניין שטחי הבנייה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים. ג. יינתן דגש על שימור עצים קיימים/ ערכי טבע ונוף באם קיימים בתחום המגרש, ולפי המסומן בנספח העצים. ד. יותר שימוש למסחר ובלבד שלא יעלה על 10% מזכויות הבניה הכוללות באותו תא שטח ה. מימוש זכויות למסחר יותרנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p>
4.3	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>1. מבני חינוך, דת, תרבות וחברה. 2. משרדים. 3. היקף זכויות הבניה למשרדים הוא כ-15% מסך זכויות הבניה המותרות בתא השטח. 4. מסחר כשימוש נלווה בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר מתוך כל השטחים ביעוד זה. 5. מבנה רווחה</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. מגרש 500 ישמש עבור מבנים לצורכי חינוך וקהילה כשימוש ראשי ועבור שימושי דת, תרבות ומשרדים כשימוש משני. ב. עבור תא שטח 500 המיועד להכיל בית ספר תוגש תכנית בינוי המציגה את תכנון תא השטח יחד עם השצ"פ הסמוך, תא שטח 801 ומציגה את הממשק בין תא השטח לבין הואדי. התכנית תכלול:</p>

4.3	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. פתרון תכנוני להפרשי הגובה. יש לתכנן ככל הניתן את פתרון הפרשי הגובה ע"י הבינוי וע"י דירוג החצרות.</p> <p>2. הצגת גישות עליונות ותחתונות, הן לרחוב העליון והן לתא שטח 801.</p> <p>3. יש לתכנן ככל הניתן קירות נמוכים לכוון הוואדי שלא יעלו על 3 מ' (לא כולל גידור)</p> <p>ג. ניתן להקדים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא יכלל במניין שטחי הבניה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בנין מתאי שטח גובלים.</p> <p>ד. מימוש זכויות למסחר יותרנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב/ וימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא.</p>



4.4	מגורים ותיירות
4.4.1	שימושים
	<p>א. מלונות, אכסניות, צימרים וחדרי אירוח.</p> <p>ב. מגורים.</p> <p>ג. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, גלריות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. ניתן לשלב מספר שימושים במבנה אחד.</p> <p>ב. תכנון מפורט לביצוע ייעשה בשים לב לשטח הציבורי הפתוח הצמוד לתא השטח ותוך מתן דגש על שמירה על רציפות ומעברים.</p> <p>ג. הבינוי ייעשה, ככל הניתן, תוך שמירת והבטחת נצפות לנוף, על ידי בינוי מדורג ו/או באמצעים תכנוניים אחרים.</p> <p>ד. פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושא מניעת רעש בהתאם לקריטריונים של אזור מגורים, מיקום חצר תפעולית, הפרדה בכניסות בין מגורים לשימושים אחרים, הרחקת אדים וריחות ייעשה אל מעל לגג הגבוה ביותר בבניין.</p>





4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי.</p> <p>3. אתר ארכיאולוגי</p> <p>4. טיפול נופי.</p> <p>5. מבני שירותים כגון מחסנים, שירותים ציבוריים ומתקני מחזור בתאי שטח 800, 802, 803, 823, 820.</p> <p>6. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק, מצללות מתקני ספורט ומשחקים.</p> <p>7. קיוסק, מסעדה, בית קפה בתאי שטח בתאי שטח 800, 801, 802, 823, 820.</p> <p>8. מתקני ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר.</p> <p>9. מתקנים הנדסיים לטובת תפקוד השצ"פ בלבד.</p> <p>10. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>11. חניה בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש בתאי שטח 803, 808, 820.</p> <p>12. חדרי טרפו</p>



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>13. תא שטח 900 הוא שצ"פ אקסטנסיבי, אזור חיץ לשטחים ערכיים מבחינה אקולוגית, שטח ללא בינוי ופיתוח למעט השימושים הבאים -</p> <p>א. שחזור ושיקום וטיפול של בתי גידול טבעיים</p> <p>ב. שטחי אל געת/טבע עירוני</p> <p>ג. אתר ארכיאולוגי/ אתר מורשת</p> <p>ד. ניקוז וניהול מי נגר.</p> <p>ה. גינון ונטיעות.</p> <p>ו. טיילת נופית, מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>ז. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ח. קירות תומכים ומסלעות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יעשה בדגש על מרחב פתוח רציף, מוצל ביום, נגיש ומפולס ככל הניתן.</p> <p>ב. תכנון השצ"פים יכול אלמנטים לניהול מי נגר בהתאם לסכמת הניקוז שבנספח הנופי, מפלסי הפיתוח יתוכננו בהתאם.</p> <p>ג. בתאי שטח, 820, 800, 801, 823 תותר הקמת קיוסק, מסעדה, או בית קפה בהיקף בינוי שלא יעלה על הזכויות האמורות בטבלה 5.</p> <p>ד. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח 800-803 לאורך הנחל ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.</p> <p>ה. בתאי השטח בייעוד זה תובטח גישה מונגשת אחת לפחות לכל תא שטח.</p> <p>ו. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא יכלל במניין שטחי הבנייה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין.</p> <p>ז. מיקום מתקנים הנדסיים יהיה ככל הניתן בקפלי הקרקע, טמונים או חצי טמונים, באופן שישולב בפיתוח הנופי של הפארק באופן שיצמצם את נוכחותם באתר.</p> <p>על תא שטח 900 יחולו ההוראות הבאות -</p> <p>א. שצ"פ אקסטנסיבי המחייב הכנת תכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית ובה יוגדרו אופי פיתוח השטח, חומרי הגמר, אופן ביצוע ונטיעות. הפיתוח יעשה בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית ובמינימום פגיעה בה.</p> <p>ב. בתא שטח 900 פרטי הפיתוח יכללו בתכנית הפתוח בקני"מ 1:500 על פי העקרונות שנקבעו בנספח הנוף. התכנון והפיתוח יבוצע בליווי אקולוג.</p> <p>ג. הפיתוח יעשה בחומרים טבעיים.</p> <p>ד. שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים יותאמו לטופוגרפיה הקיימת ויתבססו ככל הניתן על קרקע מקומית מהודקת למזעור פגיעה בפני השטח. השבילים לא יכוסו בריצוף ואו אספלט למעט במקטעים בהם יש צורך למניעת סחיפת קרקע.</p> <p>ה. שטחי התארגנות ועירום עפר לא ימוקמו בשטח זה.</p> <p>- במידה ונדרש מעבר תשתיות, יבוצעו בתת הקרקע. לאחר הטמנת התשתיות ככל שיהיו, יבוצע שיקום לאזור בליווי אקולוג.</p> <p>ו. בשטחים הפתוחים יש לעשות שימוש בצמחיית חורש אקסטנסיבית שתוכל להתקיים ללא השקיה אחרי התבססות.</p> <p>ז. בקשה להיתר תכלול הנחיות מפורטות לגינון אקולוגי ולהצבת מתקני וריהוט רחוב ולפחי</p>



	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>4.5</p> <p>אשפה, בהיוועצות עם אקולוג. ח. אין לתכנן מסלעות המעודדות התבססות של מינים מתפרצים. ט. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא. י. עיצוב גידור במידה ונדרש, יהיה בהתאם לתנאי השטח ומאפייניו, תוך מזעור עבודות עפר ומניעת גלישתם לשטחים פתוחים סמוכים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>ב</p> <p>סביבה ונוף הוראות פיתוח</p> <p>1. בשצ"פים המרכזיים בשכונה יתוכננו שבילים מקשרים לצירי התנועה הסובבים כולל קישור לשטחי המסחר והציבור. 2. בשצ"פים המגשרים מעל מפלסים בעלי הפרש גובה משמעותי יבוצעו מעברי מדרגות תקינים המחברים בין שני מפלסי השצ"פ. אזורי הפעילות יהיו נגישים מהרחובות, לפחות מאחד המפלסים. 3. בתא שטח 806 יתוכנן שביל אופניים המחבר בין שצ"פ בתא שטח 800 לרחוב 14. 4. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ. 5. בתא שטח 814 ישולב מבנה המיועד לנהגים עבור פתרון מסוף קצה לתח"צ.</p> <p>עצים ונטיעות</p> <p>1. נטיעות: תעשה נטיעה של מגוון מינים מקומיים ובצפיפות האופיינית לאזור. הנטיעה תהיה במקביל לקווי הגובה. 2. בתאי שטח 802,803,806,811,821,825 תכנון הפארקים יכלול שימור של כ-20% לפחות ממטעי הזיתים הקיימים בשצ"פ בעת תחילת פיתוח השטח כשצ"פ. ניתן לחרוג מהיקף זה ככל ששינוי מפלסי הפיתוח מחייב כריתת עצים נוספים. 3. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. 4. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. 5. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p> <p>4.6</p> <p>שימושים</p> <p>4.6.1</p> <p>א. מבנים ומתקנים הנדסיים וכל הנדרש לשם הנחתם ותפעולם ב. דרכי גישה ושירות ג. גינון ונטיעות ד. תחנות השנאה של חברת החשמל</p> <p>הוראות</p> <p>4.6.2</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. תא שטח 700 ישמש לבריכת מים.</p>	

4.6	מתקנים הנדסיים
	<p>ב. מבני המתקנים ההנדסיים יהיו מגודרים וככל הניתן יינטעו סביבם עצים.</p> <p>ג. תכנון המתקן ההנדסי, יביא בחשבון את השתלבותו בטופוגרפיה, הסתרת קירות תמך תואמים את הפיתוח בסיבתו וחיפוי בחומרי גמר תואמים את אופי הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים. כן יינקטו כל הצעדים למניעת מטרדים חזותיים, מטרדי רעש, מטרדי ריח, פליטת עשן וכו'.</p>
4.7	יער נטע אדם
4.7.1	שימושים
	בייעוד זה ימשיכו לחול השימושים המותרים בו על פי תכנית ג/ 17304
4.7.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>תא השטח בייעוד זה הינו שטחי יער במזרח התכנית אשר יישמרו כשטח ירוק וכחלק מרצף מעטפת השטחים הפתוחים המיוחדים במזרח היישוב.</p> <p>בייעוד זה ימשיכו לחול ההוראות החלות בו על פי תכנית ג/ 17304.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>שטח זה הינו שטח פתוח מיוחד ע"פ תמ"א/ 35</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מתקני מחזור</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. לאורך הרחובות יינטעו עצים. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>2. הרחובות יעוצבו תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל, שבילי האופניים והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים : עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, חניית אופניים, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי.</p> <p>3. צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הרחובות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה ושדרות עצים. העצים יתוכננו במרווח מירבי של 10 מ'.</p> <p>4. חומרי והגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בתאום מול הרשות המקומית.</p> <p>5. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הרחובות, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.</p> <p>6. יוקמו שבילי אופניים ברחובות מס' 9 ו-14 בהתאם למסומן בנספחי התנועה והנוף.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מתקני מחזור</p> <p>3. תשתיות תת-קרקעיות ואביזרי קו הנדרשים למיקום עילי.</p>

<p>4.9 דרך מוצעת</p>	<p>4.9</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>1. לאורך הרחובות יינטעו עצים. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. 2. הרחובות יעוצבו תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל, שבילי האופניים והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, חניית אופניים, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי. 3. יוקמו שבילי אופניים ברחובות 1, 9 ו-20, בהתאם למסומן בנספחי התנועה והנוף. -סלילת שבילי האופניים בתואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. 4. צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הרחובות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה ושדרות עצים. העצים יתוכננו במרווח מירבי של 10 מ'. 5. חומרי והגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בתאום מול הרשות המקומית. 6. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הרחובות, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים. 7. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט לביצוע, ייעשה רק לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1. 8. רוחב המדרכה לא יפחת מ 3 מטרים. זאת על מנת לאפשר נטיעת עצים מצלים במדרכות. למעט רחובות ללא מוצא (רחובות מס' 13,15,23,24,25,30-36,40,41) ברחוב מס' 1 רצועת ההליכה תשולב בתחום שצ"פ הנחל הסמוך. 9. רוחב המדרכה בסמוך לחזית מסחרית לא יקטן מ 4.5 מטרים.</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>א. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות. ג. נטיעות, גינון, ריצוף. ד. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה בכפוף להוראות להלן. ה. מעבר רכב חקלאי ומעבר רכבי שרות וחירום.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>1. בתחום תא השטח תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. 2. חומרי והגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בתאום מול הרשות המקומית. 3. תותר הצבת ריהוט רחוב כאמור לעיל ובתנאי שלא יחסום את המעבר בשביל ויותר מ 2 מ' לפחות. 4. שינוי מיקום של שבילים בתכנית תתאפשר בסמכות מוסד תכנון.</p>	
<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>א.העברת קווי תשתית ובכלל זה קווי סניקה לביוב</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.11

פיתוח ונוף

א

1. השטח בסימון "מסדרון תשתיות תת קרקעי" בתשריט ישמש להעברת קווי ביוב אל תחנת השאיבה לביוב. תתאפשר העברת תשתיות נוספות, ובלבד ולא יפגעו בתפקוד קו הביוב- באישור תאגיד המים והביוב.
2. עבודה בתחום רצועת הדרך תהיה באישור חברת נתיבי ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
	(2)	14	16	130	0	0	40	90	2529	1		מגורים ב'
1	4	14	13	130	0	0	40	90	2151	2		מגורים ב'
1	5	17	10	102	0	0	35	67	2151	3	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		3	מסחר	מגורים ב'
2	3	11	7	130	16	36	24	54	1108	4		מגורים ב'
(2)	(3)	17	13	102	0	0	35	67	2920	5	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		5	מסחר	מגורים ב'
(5)	(4)	17	13	102	0	0	35	67	2920	6	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		6	מסחר	מגורים ב'
1	4	14	10	130	0	0	40	90	1583	7		מגורים ב'
1	4	14	8	130	0	0	40	90	1295	8		מגורים ב'
1	3	11	9	130	16	36	24	54	1456	9		מגורים ב'
1	4	14	7	130	0	0	40	90	1121	10		מגורים ב'
(2)	(4)	17	10	102	0	0	35	67	2152	11	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		11	מסחר	מגורים ב'
1	5	17	9	130	0	0	40	90	1390	12		מגורים ב'
1	5	17	9	130	0	0	40	90	1390	13		מגורים ב'
(5)	(4)	17	13	102	0	0	35	67	2920	14	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		14	מסחר	מגורים ב'
1	4	14	19	130			40	90	3137	15		מגורים ב'
1	4	14	8	130	0	0	40	90	1213	16		מגורים ב'
2	3	11	4	130	16	36	24	54	628	17		מגורים ב'
2	3	11	4	130	16	36	24	54	628	18		מגורים ב'
2	3	11	2	130	16	36	24	54	348	19		מגורים ב'
1	3	11	2	130	16	36	24	54	348	20		מגורים ב'
2	3	11	2	130	16	36	24	54	348	21		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	348	22		מגורים ב'
(6)	(4)	17	39	102	0	0	35	67	8341	23	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		23	מסחר	מגורים ב'
1	5	17	9	130	0	0	40	90	1390	24		מגורים ב'
2	3	11	9	130	16	36	24	54	1390	25		מגורים ב'
(7)	(1)	14	9	130	0	0	40	90	1392	26		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	628	27		מגורים ב'
2	3	11	4	130	16	36	24	54	707	28		מגורים ב'
1	4	14	7	130	0	0	40	90	1060	29		מגורים ב'
(7)	(1)	14	26	130	0	0	40	90	4238	30		מגורים ב'

תכנית מס': תמל/ 1104 - שם התכנית: תמ"ל 1104 כפר כנא- ואדי זיד

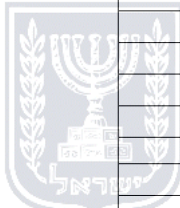
מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1	4	14	6	130	0	0	40	90	949	31		מגורים ב'
1	4	14	15	130	0	0	40	90	2477	32		מגורים ב'
1	4	14	9	130	0	0	40	90	1412	33		מגורים ב'
1	4	14	6	130	0	0	40	90	896	34		מגורים ב'
1	4	14	22	130	0	0	40	90	3469	35		מגורים ב'
2	3	11	18	130	16	36	24	54	2882	36		מגורים ב'
1	4	14	14	130	0	0	40	90	2334	37		מגורים ב'
1	4	14	19	130	0	0	40	90	3120	38		מגורים ב'
2	3	11	22	130	16	36	24	54	3594	39		מגורים ב'
1	4	14	34	130	0	0	40	90	5539	40		מגורים ב'
1	4	14	15	130	0	0	40	90	2433	41		מגורים ב'
(2)	(1)	14	31	130	0	0	40	90	5007	42		מגורים ב'
2	3	11	5	130	16	36	24	54	831	43		מגורים ב'
1	4	14	8	130	0	0	40	90	1303	44		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	707	45		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	707	46		מגורים ב'
2	3	11	4	130	16	36	24	54	706	47		מגורים ב'
4	3	11	4	130	16	36	24	54	706	48		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	707	49		מגורים ב'
4	3	11	4	130	16	36	24	54	706	50		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	707	51		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	706	52		מגורים ב'
2	3	11	4	130	16	36	24	54	707	53		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	707	54		מגורים ב'
4	3	11	4	130	16	36	24	54	707	55		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	462	56		מגורים ב'
4	3	11	2	130	16	36	24	54	353	57		מגורים ב'
1	5	17	5	102	0	0	35	67	986	58	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		58	מסחר	מגורים ב'
1	5	17	5	102	0	0	35	67	987	59	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		59	מסחר	מגורים ב'
2	3	11	24	130	16	36	24	54	3793	60		מגורים ב'
1	4	14	7	130	0	0	40	90	1108	61		מגורים ב'
(5)	(3)	17	19	102	0	0	35	67	4192	62	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		62	מסחר	מגורים ב'
2	3	11	12	130	16	36	24	54	1934	63		מגורים ב'
(8)	(1)	14	22	130	0	0	40	90	3616	64		מגורים ב'
1	4	14	21	130	0	0	40	90	3371	65	מגורים ב'	מגורים ב'
2	3	11	7	130	16	36	24	54	1108	66		מגורים ב'
1	4	14	30	130	0	0	40	90	4867	67		מגורים ב'

תכנית מס': תמל/ 1104 - שם התכנית: תמ"ל 1104 כפר כנא- ואדי זיד

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1	3	11	2	130	16	36	24	54	365	68		מגורים ב'
2	3	11	2	130	16	36	24	54	371	69		מגורים ב'
2	3	11	4	130	16	36	24	54	596	70		מגורים ב'
1	3	11	3	130	16	36	24	54	541	71		מגורים ב'
2	3	11	5	130	16	36	24	54	773	72		מגורים ב'
2	3	11	5	130	16	36	24	54	773	73		מגורים ב'
1	3	11	5	130	16	36	24	54	772	74		מגורים ב'
1	4	14	5	130	0	0	40	90	773	75		מגורים ב'
1	3	11	5	130	16	36	24	54	745	76		מגורים ב'
1	3	11	15	130	16	36	24	54	2414	77		מגורים ב'
1	4	14	33	130	0	0	40	90	5294	79		מגורים ב'
(2)	(1)	14	28	130	0	0	40	90	4520	80		מגורים ב'
(2)	(4)	17	4	102	0	0	35	67	784	81	מגורים ב' מסחר	מגורים ב'
				25			5	20		81		מגורים ב'
2	3	11	5	130	16	36	24	54	801	82		מגורים ב'
(2)	(1)	14	27	130	0	0	40	90	4347	83		מגורים ב'
(9)	3	11	16	130	16	36	24	54	2603	84		מגורים ב'
(10)	(1)	14	36	130	0	0	40	90	5755	85		מגורים ב'
1	4	14	23	130	0	0	40	90	3779	86		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	556	87		מגורים ב'
1	4	14	20	130	0	0	40	90	3156	88		מגורים ב'
1	4	14	17	130	0	0	40	90	2673	89		מגורים ב'
1	4	14	9	130	0	0	40	90	1501	90		מגורים ב'
1	4	14	9	130	0	0	40	90	1403	91		מגורים ב'
1	4	14	9	130	0	0	40	90	1384	92		מגורים ב'
1	5	17	8	102	0	0	35	67	1740	93	מגורים ב' מסחר	מגורים ב'
				25			5	20		93		מגורים ב'
1	5	17	7	102	0	0	35	67	1510	94	מגורים ב' מסחר	מגורים ב'
				25			5	20		94		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	639	95		מגורים ב'
(9)	3	11	4	130	16	36	24	54	710	139		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	432	171		מגורים ב'
1	3	11	4	130	16	36	24	54	589	172		מגורים ב'
1	3	11	4	130	16	36	24	54	590	173		מגורים ב'
2	3	11	4	130	16	36	24	54	576	174		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	661	175		מגורים ב'
1	3	11	4	130	16	36	24	54	650	176		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	392	177		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	396	178		מגורים ב'



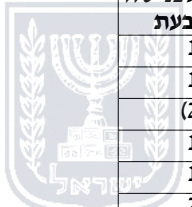
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



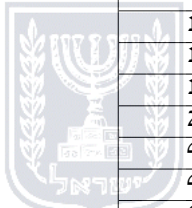
תכנון זמין
מונה הדפסה 40

תכנית מס': תמל/ 1104 - שם התכנית: תמ"ל 1104 כפר כנא- ואדי זיד

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1	4	14	5	130	0	0	40	90	867	179		מגורים ב'
1	4	14	7	130	0	0	40	90	1182	182		מגורים ב'
(2)	(1)	14	11	130	0	0	40	90	1725	183		מגורים ב'
1	4	14	5	130	0	0	40	90	822	184		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	674	185		מגורים ב'
2	3	11	7	130	16	36	24	54	1176	186		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	433	188		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	432	189		מגורים ב'
2	3	11	4	130	16	36	24	54	588	190		מגורים ב'
2	3	11	2	130	16	36	24	54	398	192		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	533	193		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	319	194		מגורים ב'
1	4	14	14	130	0	0	40	90	2288	195	מגורים ב'	מגורים ב'
1	4	14	6	130	0	0	40	90	982	196		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	533	197		מגורים ב'
1	4	14	5	130	0	0	40	90	740	198		מגורים ב'
2	3	11	2	130	16	36	24	54	372	208		מגורים ב'
2	3	11	2	130	16	36	24	54	399	209		מגורים ב'
3	3	11	3	130	16	36	24	54	482	210		מגורים ב'
4	3	11	4	130	16	36	24	54	579	211		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	514	212		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	422	213		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	409	214		מגורים ב'
1	3	11	3	130	16	36	24	54	433	215		מגורים ב'
2	3	11	3	130	16	36	24	54	450	216		מגורים ב'
4	3	11	3	130	16	36	24	54	555	217		מגורים ב'
4	3	11	3	130	16	36	24	54	530	218		מגורים ב'
4	3	11	4	130	16	36	24	54	596	219		מגורים ב'
1	4	14	11	130	0	0	40	90	1780	220		מגורים ב'
3	3	11	21	130	16	36	24	54	3442	221		מגורים ב'
(11)	(1)	14	21	130	16	36	24	54	3442	222		מגורים ב'
(12)	(3)	17	17	102	0	0	35	67	3783	223	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		223	מסחר	מגורים ב'
2	3	11	7	102	14	27	21	40	1432	224	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		224	מסחר	מגורים ב'
(11)	(1)	14	14	130	0	0	40	90	2295	225		מגורים ב'
5	3	11	4	130	16	36	24	54	625	226		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	569	227		מגורים ב'
1	4	14	35	130	0	0	40	90	5637	228		מגורים ב'

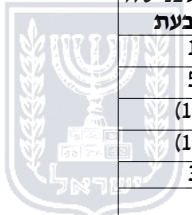


תכנון זמין
מונה הדפסה 40

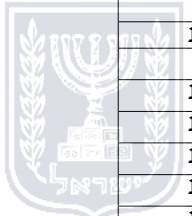


תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1	4	14	4	130	0	0	40	90	669	229		מגורים ב'
5	3	11	6	130	16	36	24	54	904	230		מגורים ב'
(11)	(1)	11	31	130	16	36	24	54	5040	231		מגורים ב'
(13)	3	11	35	130	16	36	24	54	5650	232		מגורים ב'
3	3	11	2	102	14	27	21	40	434	233	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		233	מסחר	מגורים ב'
3	3	11	2	102	14	27	21	40	472	234	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		234	מסחר	מגורים ב'
1	5	17	3	130	0	0	40	90	459	235		מגורים ב'
1	5	17	3	130	0	0	40	90	447	236		מגורים ב'
1	5	17	3	130	0	0	40	90	453	237		מגורים ב'
1	5	17	9	130			40	90	1486	238		מגורים ב'
(14)	3	11	6	102	14	27	21	40	1732	239	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		239	מסחר	מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	277	241		מגורים ב'
1	4	14	5	130	0	0	40	90	849	242		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	553	243		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	553	244		מגורים ב'
1	4	14	3	102	0	0	35	67	553	245	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		245	מסחר	מגורים ב'
1	4	14	3	102	0	0	35	67	553	246	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		246	מסחר	מגורים ב'
1	4	14	2	102	0	0	35	67	534	247	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		247	מסחר	מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	334	248		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	336	249		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	337	250		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	371	251		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	357	252		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	391	253		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	395	254		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	451	255		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	421	256		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	421	257		מגורים ב'
1	4	14	2	102	0	0	35	67	419	258	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		258	מסחר	מגורים ב'
4	3	11	4	130	16	36	24	54	628	259		מגורים ב'
4	3	11	4	130	16	36	24	54	628	260		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	444	261		מגורים ב'
(11)	(1)	14	7	130	0	0	40	90	1151	262		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



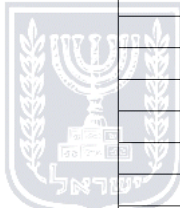
תכנון זמין
מונה הדפסה 40

תכנית מס': תמל/ 1104 - שם התכנית: תמ"ל 1104 כפר כנא- ואדי ז'יד

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1	4	14	7	130	0	0	40	90	1151	263	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	413	264	מגורים ב'	
5	3	11	3	130	16	36	24	54	413	265	מגורים ב'	
5	3	11	2	130	16	36	24	54	393	266	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	438	267	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	414	268	מגורים ב'	
5	3	11	8	130	16	36	24	54	1238	269	מגורים ב'	
1	4	14	1	130	16	36	24	54	236	270	מגורים ב'	
4	3	11	4	130	16	36	24	54	628	271	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	528	272	מגורים ב'	
4	3	11	5	130	16	36	24	54	768	273	מגורים ב'	
5	3	11	4	130	16	36	24	54	626	274	מגורים ב'	
1	4	14	4	130	0	0	40	90	626	275	מגורים ב'	
1	4	14	4	130	0	0	40	90	626	276	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	419	277	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	488	278	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	499	279	מגורים ב'	
1	3	11	3	130	16	36	24	54	490	280	מגורים ב'	
1	4	14	4	130	0	0	40	90	652	281	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	484	282	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	502	283	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	541	284	מגורים ב'	
1	4	14	4	130	0	0	40	90	609	285	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	511	286	מגורים ב'	
1	4	14	4	130	0	0	40	90	656	287	מגורים ב'	
4	3	11	4	130	16	36	24	54	641	288	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	557	289	מגורים ב'	
1	4	14	4	130	0	0	40	90	620	290	מגורים ב'	
3	3	11	4	130	16	36	24	54	626	291	מגורים ב'	
2	3	11	4	130	16	36	24	54	626	292	מגורים ב'	
2	3	11	3	130	16	36	24	54	476	293	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	423	294	מגורים ב'	
1	3	11	3	130	16	36	24	54	421	295	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	418	296	מגורים ב'	
1	4	14	3	130	0	0	40	90	418	297	מגורים ב'	
1	4	14	4	130	0	0	40	90	628	298	מגורים ב'	
1	4	14	4	130	0	0	40	90	628	299	מגורים ב'	
(8)	(1)	20	17	130	0	0	40	90	2739	301	מגורים ב'	
2	3	11	3	130	16	36	24	54	530	302	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

תכנית מס': תמל/ 1104 - שם התכנית: תמ"ל 1104 כפר כנא- ואדי זיד

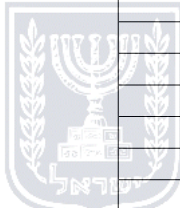
מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
2	3	11	6	130	16	36	24	54	984	303		מגורים ב'
2	3	11	6	130	16	36	24	54	1028	304		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	628	305		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	628	306		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	628	307		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	610	308		מגורים ב'
(10)	3	11	10	130	16	36	24	54	1587	309		מגורים ב'
1	3	11	6	130	16	36	24	54	910	310		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	677	311		מגורים ב'
1	4	14	6	130	0	0	40	90	977	312		מגורים ב'
1	4	14	5	130	0	0	40	90	766	313		מגורים ב'
2	3	11	5	130	16	36	24	54	821	314		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	531	315		מגורים ב'
4	3	11	7	130	16	36	24	54	1057	316		מגורים ב'
4	3	11	7	130	16	36	24	54	1152	317		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	435	318		מגורים ב'
1	4	14	6	102	0	0	35	67	1310	319	מגורים ב' מסחר	מגורים ב'
				25			5	20		319		מגורים ב'
1	4	14	20	130	0	0	40	90	3199	320		מגורים ב'
(15)	(1)	14	13	130	0	0	40	90	2041	321		מגורים ב'
4	3	11	3	130	16	36	24	54	550	323		מגורים ב'
4	3	11	3	130	16	36	24	54	541	324		מגורים ב'
1	4	14	27	130	0	0	40	90	4347	325		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	496	326		מגורים ב'
1	4	14	28	130	0	0	40	90	4455	327		מגורים ב'
1	4	14	8	130	0	0	40	90	1343	328		מגורים ב'
2	3	11	3	130	16	36	24	54	494	329		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	708	332		מגורים ב'
1	3	11	6	130	16	36	24	54	889	335		מגורים ב'
1	4	14	11	130	0	0	40	90	1727	341		מגורים ב'
1	4	14	6	130	0	0	40	90	951	342		מגורים ב'
1	4	14	6	130	0	0	40	90	992	343		מגורים ב'
3	3	11	4	130	16	36	24	54	636	344		מגורים ב'
4	3	11	4	130	16	36	24	54	674	345		מגורים ב'
4	3	11	4	130	16	36	24	54	678	346		מגורים ב'
5	3	11	4	130	16	36	24	54	596	347		מגורים ב'
5	3	11	3	130	16	36	24	54	430	348		מגורים ב'
5	3	11	3	130	16	36	24	54	453	349		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	637	350		מגורים ב'

תכנית מס': תמל/ 1104 - שם התכנית: תמ"ל 1104 כפר כנא- ואדי זיד

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1	3	11	4	130	16	36	24	54	628	351		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	454	352		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	318	353		מגורים ב'
1	4	14	1	102	0	0	35	67	318	354	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		354	מסחר	מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	454	355		מגורים ב'
1	4	14	3	130	0	0	40	90	453	356		מגורים ב'
1	4	14	4	130	0	0	40	90	629	357		מגורים ב'
2	3	11	6	130	16	36	24	54	907	358		מגורים ב'
2	3	11	3	130	16	36	24	54	453	359		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	319	360		מגורים ב'
1	4	14	2	130	0	0	40	90	319	361		מגורים ב'
1	3	11	3	130	16	36	24	54	454	362		מגורים ב'
1	4	14	12	130	0	0	40	90	1878	363		מגורים ב'
1	5	17	17	102	0	0	35	67	3713	2000	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		2000	מסחר	מגורים ב'
5	4	14	6	130	16	36	24	54	883	2001		מגורים ב'
5	4	14	5	102	20	37	15	30	906	2002	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		2002	מסחר	מגורים ב'
5	4	14	5	102	20	37	15	30	863	2003	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		2003	מסחר	מגורים ב'
5	4	14	3	102	20	37	15	30	639	2004	מגורים ב'	מגורים ב'
				25			5	20		2004	מסחר	מגורים ב'
5	3	11	5	130	16	36	24	54	691	2005		מגורים ב'
5	3	11	4	130	16	36	24	54	594	2006		מגורים ב'
5	3	11	7	130	16	36	24	54	928	2007		מגורים ב'
5	3	11	6	130	16	36	24	54	855	2008		מגורים ב'
5	3	11	8	130	16	36	24	54	1089	2009		מגורים ב'
5	3	11	8	130	16	36	24	54	1169	2010		מגורים ב'
1	6	20	12	130	0	0	40	90	1667	2011		מגורים ב'
1	6	20	6	130	0	0	40	90	868	2013		מגורים ב'
1	6	20	5	130	0	0	40	90	626	2014		מגורים ב'
1	6	20	5	130	0	0	40	90	644	2015		מגורים ב'
1	6	20	4	130	0	0	40	90	596	2016		מגורים ב'
1	6	20	4	130	0	0	40	90	501	2017		מגורים ב'
1	6	20	5	130	0	0	40	90	661	2018		מגורים ב'
5	4	14	7	130	16	36	24	54	922	2019		מגורים ב'
5	4	14	5	130	16	36	24	54	723	2020		מגורים ב'
5	4	14	6	130	16	36	24	54	872	2021		מגורים ב'
5	4	14	9	130	16	36	24	54	1228	2022		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

תכנית מס': תמל/ 1104 - שם התכנית: תמ"ל 1104 כפר כנא- ואדי זיד

מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (מטר)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
	1	6	20	3	130	0	0	40	90	444	2023		מגורים ב'
	(2)	(1)	14	9	130	0	0	40	90	1237	2024		מגורים ב'
	1	3	11	11	130	16	36	24	54	1475	2025		מגורים ב'
	1	3	11	8	130	16	36	24	54	1169	2026		מגורים ב'
	1	3	11	4	130	16	36	24	54	578	2027		מגורים ב'
	1	4	14	4	130	0	0	40	90	550	2028		מגורים ב'
	2	4	14	17	100	0	0	23	77	2816	400	מגורים	מגורים ותיירות
				15	39	0	0	10.6	28.4		400	תיירות	מגורים ותיירות
	3	3	12	0	285	28.4	100	28.5	85.5	691	300	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
						4.2	17.1	4.2	17.1		300	מסחר ותעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	3	3	12	0	285	28.4	100	28.5	85.5	7210	500	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
						4.2	17.1	4.2	17.1		500	מסחר ותעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	1	5	18	0	285	0	0	85	200	2247	501		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	18	0	285	0	0	85	200	1993	502		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	18	0	285	0	0	85	200	1523	503		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	18	0	285	0	0	85	200	1002	504		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	18	0	285	0	0	85	200	1504	505		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	18	0	285	0	0	85	200	965	506		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין מונה הדפסה 40



תכנון זמין מונה הדפסה 40

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1	5	18	0	285	0	0	85	200	501	507		מבנים ומוסדות ציבור
1	5	18	0	285	0	0	85	200	1002	508		מבנים ומוסדות ציבור
1	5	18	0	285	0	0	85	200	1502	509		מבנים ומוסדות ציבור
1	5	18	0	285	0	0	85	200	1502	510		מבנים ומוסדות ציבור
1	5	18	0	285	0	0	85	200	1002	511		מבנים ומוסדות ציבור
1	5	18	0	285	0	0	85	200	1503	512		מבנים ומוסדות ציבור
1	5	18	0	285	0	0	85	200	851	513		מבנים ומוסדות ציבור
0	1	4						5.5	2727	800		שטח ציבורי פתוח
0	1	4						2.7	3640	801		שטח ציבורי פתוח
0	1	4						4.8	2073	802		שטח ציבורי פתוח
0	1	4						5.7	1751	803		שטח ציבורי פתוח
0	1	4						15.9	314	804		שטח ציבורי פתוח
0	1	4						4.7	1060	805		שטח ציבורי פתוח
0	1	4						4.22	2371	806		שטח ציבורי פתוח
0	1	4						6.2	807	807		שטח ציבורי פתוח
0	1	4						4.41	1135	808		שטח ציבורי פתוח
0	1	4						4.55	1098	811		שטח ציבורי פתוח
0	1	4						4.43	1128	812		שטח ציבורי פתוח
0	1	4						5.9	841	813		שטח ציבורי פתוח
0	1	4						5.44	919	814		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
0	1	4					15.3	327	815		שטח ציבורי פתוח
0	1	4					3.94	1269	816		שטח ציבורי פתוח
0	1	4					15.5	323	817		שטח ציבורי פתוח
0	1	4					2.34	2136	819		שטח ציבורי פתוח
0	1	4					2.54	3933	820		שטח ציבורי פתוח
0	1	4					4.25	1174	821		שטח ציבורי פתוח
0	1	4					4.65	1074	822		שטח ציבורי פתוח
0	1	4					9.05	1657	823		שטח ציבורי פתוח
0	1	4					3.97	1258	824		שטח ציבורי פתוח
0	1	4					12.5	400	825		שטח ציבורי פתוח
0	1	4					14	357	827		שטח ציבורי פתוח
0	1	4					6.82	733	829		שטח ציבורי פתוח
								5015	900		שטח ציבורי פתוח
		10					11.85	23.7	1688	700	מתקנים הנדסיים

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:

- א. קווי הבניין הצידיים והאחוריים למרתפים יהיו 0 מ', קווי בניין למרתפים לכיוון רחוב /או שצ"פ /או שביל יהיו 1 מ' ובתנאי הבטחת נושא חלחול מי הנגר העילי. כפי שסומן בתשריט.
- ב. בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות הבניה) תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה
- ג. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- ד. יותר שינוי במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם למפלס הדרכים והטופוגרפיה. מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת מהרחוב הינו מירבי.
- ה. תיתכן העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת ולהיפך ובתנאי שסך השטחים במגרש ישמרו.
- ו. מס' הקומות אינו כולל חדרים טכניים על הגגות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

- ז. ביעוד שצ"פ ושביל מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- ט. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (6.11) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- י. ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (6.10) מלבד שצ"פ תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- י"א. במקרה של מבנה קיים שלא סומן להריסה תותר חריגה מקווי הבניין. כל תוספת למבנים קיימים תעמוד בהוראות תכנית זו.
- י"ב. גובה המבנה המצוין בטבלה אינו כולל מעקות בנויים וחדרים טכניים על הגגות.
- י"ג. במגרשים הכוללים קומה מסחרית ניתן יהיה להוסיף לגובה המבנה המקסימלי המצוין בטבלה 3 מ' לצורך קומה מסחרית גבוהה.
- י"ד. קווי הבניין ליעודי המגורים: קדמי: 3 מ', אחורי וצידיים: 3 מ', לשצ"פ או לשביל: 1 מ'. לשביל ברוחב של פחות מ-4 מ': 1.5 מ'.
- לאורך רחובות עם חזית מסחרית קו הבניין לרחוב יהיה אפס, וכן קו בנייה 0' צידי לקומת החזית המסחרית בלבד בעומק של עד 12 מ"ר, לכיוון מגרש צמוד הכולל חזית מסחרית.
- ט"ו. יתכנו קווי בנין צידיים 0 מ' בהסכמת מגרשים גובלים וכן במגרשים צרים, בהם אורך החזית לרחוב קטנה מ-15 מ' וכן במגרש הצמוד אליו, כמסומן בתשריט.
- ט"ז. קווי הבניין ליעודים 'מבנים ומוסדות ציבור' ו'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור' יהיו 0 מ' קו בניין לחזית. קו בניין אחורי או צדי 0 כלפי יעוד שצ"פ, שביל או דרך, ו-3 מ' קווי בנייה צידיים ואחוריים כלפי יעודים אחרים.
- י"ז. גודל מגרש מינימלי יהיה 230 מ"ר. בשלב מתן ההיתר ניתן יהיה להפחית את גודל המגרש במידה שתובטח נגישות ופתרונות חניה לתא השטח.
- י"ח. במבנים יורדים, ניתן יהיה להוסיף קומה מעל לרחוב במידה ששוכנע מוסד התכנון שלא ניתן לממש את זכויות הבניה ומס' הקומות משיקולים תכנוניים.
- י"ט. לכל תא שטח תתאפשר הוספת יחידת דיור קטנה מאוד אחת. בתאי שטח הגדולים מ-500 מ"ר ניתן יהיה, בסמכות ועדה מקומית, במסגרת החלטה לאשר בקשה להיתר הבניה, להמיר שטח עיקרי למגורים לטובת תוספת יח"ד קטנות מאוד במפתח של יחידה אחת על כל 500 מ"ר משטח המגרש בסך הכל.
- כ. הקמת דיורית תתאפשר בכל שטח התכנית ביעוד מגורים ב' ומגורים ותיירות, בדירות ששטחן הוא מעל 130 מ"ר פלדלת. היקף הדיוריות לא יעלה על 600 דיוריות.
- כ"א. קווי בניין למתקנים הנדסיים - קווי בניין - 1 מ' למעט לכיוון מגורים שבו ישמר קו בניין 3 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 4 קומות למבנה עולה, 3 קומות למבנה יורד.
- (2) 2 קומות למבנה יורד וקומה אחת למבנה עולה.
- (3) 5 קומות למבנה עולה, 3 קומות למבנה יורד.
- (4) 5 קומות למבנה עולה הכולל חזית מסחרית, 4 קומות למבנה עולה ללא חזית מסחרית.
- (5) מספר הקומות מתחת לבית היורד הוא 3 ומתחת לבית העולה הוא 1.
- (6) מספר הקומות מתחת לבית היורד הוא עד 2 ומתחת לבית העולה הוא 1.
- (7) מספר הקומות מתחת לבית היורד הוא עד 4 ומתחת לבית העולה הוא 1.
- (8) מספר הקומות מתחת לבית היורד הוא 1 ומתחת לבית העולה הוא 1.
- (9) מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא עד 4 קומות.
- (10) מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא עד 2 קומות.
- (11) מספר הקומות מתחת לבית היורד הוא 5 ומתחת לבית העולה הוא 1.
- (12) מספר הקומות מתחת לבית היורד הוא עד 3 קומות ומתחת לבית העולה הוא 1.
- (13) מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא עד 5 קומות.
- (14) מספר הקומות מתחת לבית היורד הוא עד 3 קומות.
- (15) מספר הקומות מתחת לבית היורד הוא 4 ומתחת לבית העולה הוא 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה הכוללת בין היתר גם "תדריך בינוי ופיתוח". היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלסי קרקע סופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים
 4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש
 5. תכנון של מערך כל הדרכים בתוכנית וחיבורן לדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן
 6. תכנון מפורט של החניות, פתרון פריקה וטעינה ברחוב המרכזי וכן פתרון להעלאה והורדת נוסעים למגרשים הציבוריים
 7. תכנון 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
 8. פתרון פסולת ומחזור הכולל תנאים למניעת מטרדים סביבתיים
 9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב הנופי בשצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי
 10. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי
 11. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימוזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות
 12. תכנון התשתיות תוך ניסיון לאחדן ככל האפשר
 13. תאי שטח בייעוד "יער" - תכנית הבינוי והפיתוח תעשה בשיתוף עם אקולוג ותכלול היבטים של שימור בית הגידול הטבעי, טיפוח מגוון המינים המקומיים, הבטחת חיבוריות האתר עם שטחים פתוחים סובבים והנגשתם לציבור באופן הממוזער את הפגיעה בערכי הטבע המאפיינים אותם.
 14. יש לאשר הסדרי תנועה ברשות התימור הרלבנטית

ב. תדריך בינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים:

1. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה
 - חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים לשטחים ציבוריים פתוחים), מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח הציבורי, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, תאורה, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, פילרים של חשמל, תקשורת ומים, ניקוז הגגות, חומרי בניה וכדומה
2. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
 - חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים
 - 3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות
 - 4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי
 - 5. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד מסחר ומגורים



תנאים בהליך הרישוי	6.1
	<p>6. היקף נטיעות מינימלי בחזית</p> <p>7. שיקום נופי ילווה בתכנון צמחיה על ידי אדריכל נוף</p> <p>8. 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 ומתוכננים</p> <p>9. צרוף מסמך להיתר בניה המציג את אפשרות מימוש מלא פוטנציאל יח"ד וזכויות הבניה בתא השטח בהתאם לטבלה 5, לרבות מקרה של פיצול מגרשים.</p> <p>ג. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הכלולות בהיתר</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה במגרשים במתחם המערבי של התכנית הוא ביצוע פתרון ניקוז בואדי זיד.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.</p> <p>היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון</p> <p>בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר-תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה לבניין בתא שטח אשר בו חניון המשרת מספר מבנים תכנון עקרוני של החניון כולו.</p> <p>5. תתאפשר חלוקה שונה מזו המופיעה בתשריט התכנית זאת בתנאים הבאים:</p> <p>א. התשריט/ תכנית איחוד וחלוקה תערך ע"ג מפת מדידה, ערוכה כחוק.</p> <p>ב. גודל מגרש מיני למגורים יהיה 230 מ"ר.</p> <p>ג. יובטח פתרון נגישות, חניה ותשתיות לכל תאי השטח.</p>
תנאים בהליך הרישוי	6.2
	<p>ד. סיסמולוגיה:</p> <p>1. בשטח התכנית קיים צפי להגברת התאוצות הסייסמיות בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע, ואפשרות להגברת שתית חריגה.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא גיבוש ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון על פי מאפיינים גיאוטכניים וסווג הקרקע כולל החמרת סיווג לפי הנחיות ת"י 413, כפי שייקבעו בסקר קרקע שייערך בשלב הכנת תכנית הפיתוח למתחם. עבור מבנה בית הספר בתא שטח 500, הסקר יכלול ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר, בהתאמה לתקן.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה תכלול תכן סייסמי הנדסי בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע, בו הוא חל, ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תכנית בינוי וביסוס בהתאם.</p>
הוראות בזמן בניה	6.3
	<p>א. עירום עודפי עפר יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח. משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.</p> <p>ב. שטחי התארגנות</p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו תעודת גמר או במרחק קטן יותר</p>

<p style="text-align: center;">הוראות בזמן בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויוגדרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשיעור רצון מהנדס העיר. מונה הדפסה 40</p> <p>5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי ההתארגנות ביעוד "יער".</p> <p>ג. זמן ההקמה:</p> <p>1. תנאי לתחילת עבודות הוא ביצוע סקר ערכי טבע מוגנים (צומח ובע"ח) בשטחים הטבעיים ובנחל והעתקתם במידת הצורך.</p> <p>2. תנאי לתחילת עבודות בשטח יהיה גידור וסימון השטחים הרגישים לשימור בתחום התכנית ובחלקה הצפוני. השטחים יסומנו בתכניות העבודה בשיתוף אקולוג.</p> <p>מניעת מטרדים סביבתיים מעבודות ההקמה</p> <p>1. מחנה הקבלן ימוקם בתחום שטח מיועד לפיתוח בתחום התכנית בהתאמה לשלב הפיתוח המבוצע. אתר ההתארגנות יהיה מגודר.</p> <p>2. בתכניות הפיתוח של התכנון המפורט יסומנו, השטחים הרגישים הטבעיים הכוללים שטחים פתוחים בתחום התכנית ומחוצה לה, העשויים להיפגע בזמן העבודות. לא תותר תחילת ביצוע בטרם גידור/סימון תחום העבודות באופן שימנע פגיעה בשטחים אלה מעבודות עפר, השלכת פסולת וכיו"ב.</p> <p>3. התכנית תוגש ותאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. הגישה לאתר תהיה ע"ג דרכים מאושרות בלבד. לא תותר הכשרת דרכים ונסיעת כלי רכב הנדסיים בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבינוי.</p> <p>5. אסורה שפיכת עודפי עפר בשטחים הפתוחים שאינם מיועדים לפיתוח.</p> <p>6. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית שאינם מזוהמים ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</p> <p>7. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>9. במהלך עבודות ההקמה, תופעל תאורת לילה לצרכי בטיחות או בטחון בלבד.</p>	
<p style="text-align: center;">בינוי</p> <p>6.4</p> <p>1. מפלס מבנים</p> <p>מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח, וב- 30 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.</p> <p>2. הוראות לבניית "חזית פעילה" חלות בתאי השטח בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית:</p> <p>א. השטחים המיועדים ל"חזית פעילה" ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/ גידור בניהם ובין המדרכה.</p> <p>ב. תובטח הפרדה סבירה בין שימושי המסחר, משרדים ומעונות יום בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים והשימושים הציבוריים.</p>	

ג. קומת המסחר ו/או שאר השימושים המותרים בחזית הפעילה ייבנו בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב.

ד. לכל שטחי החזית הפעילה ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.

ה. עבור שימושי הסעדה ישולבו פירים ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים ולא אל המרחב הציבורי.

ו. בכל מקרה של מבנה, המשמש להסעדה, אשר גובהו הנו נמוך מהגובה המקסימלי המותר של שכניו, גזי הפליטה שיפלטו מהפעילויות בו, יוזרמו דרך מערכות הטיפול בגזי הפליטה ויתועלו אל גג המבנה וזאת על מנת לצמצם את השפעתם על הסביבה.

ז. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים.

ח. ישולב פתרון הצללה לחזית הפעילה לטובת באי שטחים אלו. פתרון הצללה יהיה אחד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח.

ט. גובה קומת המסחר ו/או שאר השימושים המותרים בחזית הפעילה, לא יעלה על 6 מ' ברוטו ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות.

4. מעטפת הבניין

חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או גימור דמוי אבן מסותתת.

5. צנרת

יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.

6. דודי שמש

ישולבו בעיצוב הגג או בתוך המבנה.

7. פתחים וכניסות

א. בתאי שטח בהם מסומן בתשריט קו בניין 0 למגרש מגורים סמוך, לא יתאפשרו פתחים ומערכות תשתית ומיזוג אויר וכו' בחזית.

ב. תובטח הפרדה סבירה בין שימושי המסחר, משרדים ומעונות יום בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים והשימושים הציבוריים.

ג. תהיה כניסה נפרדת לאזור המסחר ואזור המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה.

8. גגות

הגגות יכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת קולטי השמש. דודי השמש ישולבו ויוסתר במבנה למניעת פגיעה חזותית. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד').

9. מסתורים

כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט ע"פ דרישות מהנדס הרשות המקומית.

1. בשטחים ציבוריים פתוחים :

- א. אופי הצמחייה יותאם לאקלים המקומי ויביא בחשבון את האמצעים והיכולת לתחזקם.
- ב. יושם דגש על מתן פתרונות הצללה שיאפשרו ניצול השטח לאורך מרבית שעות היממה.
- ג. התכנית תכלול הנחיות לעניין שימוש בצמחייה מקומית, העתקת הגיאופיטים וטיפול ומניעת צמחים פולשים.

2. הנחיות מיוחדות לפיתוח השטחים הפתוחים :

- א. פארק הנחל (תאי שטח 800,801,802,803) - תאי השטח המרכיבים פארק זה יתוכננו כמכלול יחד עם תאי שטח למוסדות הציבור 508,509,500 ורחוב מס' 1. ינתנו הנחיות מרחביות לחזית מסחרית במגרשים 81, 62, 59, 58, 94, 93 לכוון השצ"פ.
- תותר שלביות בביצוע השצ"פים. תכנית מפורטת תוכן ע"י אדריכל נוף, יועץ בטיחות, אקולוג, יועץ ניקוז והידרולוג. יש לתת דגש על השהית מי הנגר ואיגומם. יש לבחון צומח מלווה המותאם לנחל. ינקטו פתרונות מיטביים להנגשת הנחל להולכי הרגל. יש לנקוט בפתרונות להפרשי הגבהים תוך שימוש מועט ככל האפשר בגידור וחציצות.
- ב. יש לבחון שילוב מעלית במגרשים של מוסדות ציבור בסמיכות לשצ"פים המגשרים על הפרשי גובה ניכרים. שצ"פ 821 בסמיכות לשב"צ 512,511, שצ"פ 802 בסמיכות לשב"צ 509, שצ"פ 813 בסמיכות לשב"צ 504.
- ג. יש להכין סקר עם יועץ שימור כתנאי להיתר שצ"פים ומוסדות ציבור בו תבחן אפשרות לשימוש חוזר בקירות חקלאיים עתיקים תוך העתקתם לרחבות בשב"צים ושצ"פים. תבחן אפשרות להעתקה ושילוב מתקנים חקלאיים כגון גתות במוסדות חינוך ושצ"פים.
- ד. בשצ"פ הפסגה בתא שטח 820 יש להבטיח מבטים ונקודות תצפית בתכנון הגן.
- ה. יש להבטיח מעבר רציף להולכי הרגל בשצ"פים ושבילים. חדרי טרנספורמציה ישולבו בטופוגרפיה ככל הניתן לצורך הצנעתם אך תישמר גישה אליהם מכל הכיוונים.

3. פיתוח ונטיעות במרחב הציבור

- יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר, ובדגש על שבילים המיועדים להולכי רגל נגר עליו מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב
- א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה ככל הניתן 8 מטר.
- ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.
- ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים ולאורך רחובות מרכזיים (רחובות 1,9,20,22 בנספח התנועה). השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.
- ד. תותר הפחתה ו/או שינוי מסעיפים א-ב לעיל באישור מהנדס העיר ובמקרה שיוצג פתרון אפשרי אחר, ובלבד שיובטח יינטעו עצים באופן שיבטיח צל רציף. נטיעות העצים יבוצעו באופן שיבטיח בית גידול המתאים להתפתחות עצי צל בגודל בינוני לפחות ע"פ הנחיות אגף יער ואילנות במשרד החקלאות. בכל מקרה עומק אדמה גננית לא יפחת מ- 100 ס"מ.
- ה. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק אדמה ונפח בית גידול המתאימים לגידול עץ בוגר בגודל בינוני לכל הפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

פיתוח ונוף	6.5
<p>4. נטיעות ביעודי קרקע הכוללים מגורים וביעוד "מבנים ומוסדות ציבור"</p> <p>א. במקרה ובמגרש לא מתוכננת חזית מסחרית, 15% מכל תא שטח יוקצה לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח.</p> <p>ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ - 7 מ"ק לעץ.</p> <p>ג. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים):</p> <p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של , 40 ס"מ לגינון ו 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p>	



פיתוח ונוף	6.6
<p>המשך הוראות מסעיף 6.4</p> <p>-----</p> <p>5. הוראות לעניין שטחים פתוחים וקו המגע של הבינוי איתם:</p> <p>א. לצורך יצירת חייץ ושמירה על מאפייני בית הגידול הטבעי במפגש שבין הבינוי לשטח הפתוח בחזיתות מגרשי המגורים יתוכננו קירות תמך בגמר אבן טבעית מסותתת. גובה הקירות לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>ב. לשטח הפתוח תתאפשר גישה מוסדרת ברגל.</p> <p>ג. מתקני הפסולת יהיו חסיני נבירה</p> <p>ד. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין השצ"פים והשטח הפתוח ליצירת סביבה מוצלת ונעימה לטובת הולכי הרגל</p> <p>ה. התאורה בשטחים היקפיים [829,900,700,827] הפונים אל השטח הפתוח תתוכנן באופן שאינו יוצר זיהום אור בשטח הפתוח, בהתאם לעקרונות תכנון התאורה באזורים רגישים של רשות שמורות הטבע והגנים ובהתאם לתקני הבטיחות</p> <p>6. גדרות בנויות וקירות תומכים</p> <p>כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, לא יעלו על גובה של 4 מ' ממפלס החצר הנמוכה, חריגה תיעשה רק באישור של הועדה המקומית. כל גדרות הבניין וקירות התומכים ייבנו ע"פ מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח</p> <p>לא יותר גימור בבטון חשוף.</p> <p>גובה קירות חצובים בסלע לא יעלה על 6 מ'. מפלס החציבה יכלול קרקע לגינון הקירות הגובלים ברחובות לא יעלו על גובה 2 מ' ממפלס המדרכה הצמודה</p> <p>7. אצירת אשפה</p> <p>כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהוו חלק מתכנית פיתוח תא השטח.</p>	



איכות הסביבה	6.7
<p>1. מחזור ופסולת:</p> <p>א. תכנית בינוי פיתוח כהגדרתה בסעיף 6.1 א', תנחה עקרונות למתקני מחזור וטיפול בפסולת בשכונה הכוללת מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת מעורבת ולמחזור לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ב. במסגרת התכנון המפורט לשכונה יבוצע סקר פסולת הכולל מיפוי ואיתור מוקדי פסולת בשטח. הסקר יכלול תכנית שיקום ויוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	

6.7	איכות הסביבה
	<p>ג. פתרונות לפסולת בתכנית יהיו בהתאם להנחיות הרשות המקומית לאותה עת.</p> <p>2. תאורה</p> <p>א. תאורה בכבישים המשיקים לשטחים הפתוחים תהיה בעלת פיזור מוגבל (cut off). יש לשאוף שגוף התאורה יותקן לכיוון פנים השכונות ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע 'זליגת אור'.</p> <p>ב. בדרכים ובשטחים הציבוריים הגובלים בשטחים פתוחים בהיקף התכנית ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל ומסתירי אור אחוריים. גוף התאורה יותקן בהתאם לתכנון שממוזער "זליגת אור" כלפי השמיים ואזורים שאינם מיועדים לעבודה או תנועה.</p> <p>ג. תכנית תאורה תוכן בשלב תכנון הפיתוח והדרכים המפורט לשכונה ותובא לאישור רט"ג.</p> <p>3. פסולת בניין</p> <p>ב. תנאי להיתר הבנייה יהיה טיפול בפסולת הבניין הקיימת בשטח ו/או הנוצרת בשטח בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות תכנון ובנייה.</p> <p>ג. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו עשה הסכם פינוי.</p> <p>ה. אין להשאיר פסולת בנייה בשטח ציבורי או ברשות הרבים</p> <p>י. לא תותר כניסת פסולת בנייה ועודפי עפר ממקורות נוספים מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>יא. הפסולת שתטופל תכלול אך ורק פסולת בנייה ועודפי עפר ולא תטופל פסולת אסבסט, פסולת מעורבת או קרקעות מזוהמות</p> <p>יב. באם ימצא אסבסט-הטיפול יעשה בהתאם לנוהל ולתקנות מול האגף במשרד להגנת הסביבה</p> <p>4. אקולוגיה וערכי טבע</p> <p>א. מינים מוגנים:</p> <p>בתכנון הפיתוח והדרכים המפורט לשכונה יבוצע סקר גיאופיזים ומינים מוגנים ונדירים בשטחים הטבעיים בתחום התכנית. הסקר יובא לאישור רט"ג.</p> <p>ב. מינים פולשים:</p> <p>- בתכנון הפיתוח והדרכים המפורט לשכונה יבוצע סקר מינים פולשים לאישור רט"ג.</p> <p>- בתכנית הנטיעות ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- מקור אדמת המילוי יהיה ממקור נקי שאינו מכיל זרעי צמחים פולשים (אדמת עומק, או אגרנט ממחצבה נקייה ממינים פולשים).</p> <p>- יש לבצע ניטור לאיתור מינים פולשים בשולי התכנית הגובלים בשטחים פתוחים למשך 3 שנים מתום העבודות.</p>
6.8	חניה
	<p>א. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ב. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות. מיקומן של החניות התפעוליות יקבע באופן שימוזער את הפגיעה במעברים להולכי הרגל ככל הניתן.</p> <p>ג. מקומות חנייה למגורים יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ד. תותר חניה תת קרקעית כחלק מפתרון החניה במגרש. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר לעיל.</p> <p>ה. ניתן יהיה להגדיר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים אשר בהם תירשם זיקת הנאה</p>

<p>חניה</p> <p>הדדית.</p>	<p>6.8</p>
<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז. ב. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית. ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. על אף האמור, יתאפשרו אביזרי תשתיות המחויבים במיקום עילי. ד. העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בייעוד מגורים תתאפשר, במידת הנדרש, רק בין קו בנין לגבול מגרש אל בהסכמה בין תאי שטח שכנים.</p>	<p>6.9</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. ניהול מי נגר בתחום התוכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות נגר והחדרה. 2. אישור תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית כולל חיבור לוואדי זיד ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית יהו תנאי להיתרי בנייה. 3. ואדי זיד יתוכנן כתעלה פתוחה בשצ"פ 800-804 ולאחר שצ"פ 800 יעבור להיות מובל סגור מתחת לכביש מספר 16. - בשצ"פ הנחל יבוצעו אמצעים לניהול וויסות נגר. - בחיבור הנחל למערכת המובלים הסגורים יבוצע מתקן שיקוע. - המובל יתוכנן בגובה מינימאלי של 1.75 מ' ורוחב של 2 מ' ושוחות בממדים הולמים כדי להבטיח תחזוקה באמצעות כלים מכניים. 4. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר. 5. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן: א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשצ"פים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול ג. בתוכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים. 6. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על הספיקה מכמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%. 7. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין. 8. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשצ"פים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח. 9. בתכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית, ניתן יהיה לנייד עד 10% מנפח הנגר המנוהל אל מתחם גובל מחוץ לתחום התכנית ובלבד שהפתרון לניהול הנגר הובא במלואו לאישור הוועדה וכי אינו מייצר עודפי נגר במתחם הקולט, ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול</p>	<p>6.10</p>



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p>	
<p>קווי תשתית</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאד</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. אף על האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	<p>6.11</p>
<p>חשמל</p> <p>תחנת השנאה</p> <p>א. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים וע"פ סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום תאי שטח מבנים למוסדות ציבור: בתאי שטח אלה בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול תא השטח.</p> <p>3. בתחום הדרכים המוצעות</p> <p>ב. כל קווי ההזנה של בעל הרישיון לחלוקת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים, יחד עם זאת תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>א. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית): לא ינתן היתר בניה לשימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p> <p>אף על 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 דין.</p>	<p>6.12</p>
<p>עתיקות</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט כ"שטח עתיקות/היסטורי לשימור" הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. ככל שידרש על ידי רשות העתיקות, יותר ביצוע של פעולות מקדימות כגון: פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה.</p> <p>3. היה והעתיקות שתגלינה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	<p>6.13</p>



<p>עתיקות</p> <p>6.13</p> <p>4. במידה וימצאו שרידי מורשת בנויה ארכיאולוגית בשטח התכנית, יערך לממצאים תיק תיעוד, כתנאי להגשת היתר.</p> <p>5. שרידי מורשת ארכיאולוגית הראויים לשימור ישומרו וישולבו ככל הניתן בתכנון המוצע ובתיאום עם רשות העתיקות והממונה על השימור מטעם הרשות המקומית/ועדת השימור של הרשות המקומית.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.14</p> <p>1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית</p> <p>א. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>ב. יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה ומשולטת שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>ג. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ד. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לכריתה</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>3. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p>מבנים קיימים</p> <p>סימון בתשריט : להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.</p> <p>כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>6.16</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.17</p> <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ושאינם כלולים בתחום לאיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
<p>הרשות המקומית או המדינה עפ"י דין. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. 2. השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור והכלולים בתחום איחוד וחלוקה יירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	

6.18	פעילות חקלאית
<p>ניתן יהיה להמשיך בעיבוד חקלאי בשטחים המותרים לשימוש זה טרם אישורה של התכנית, עד להתקיימות הראשון מבין הבאים: א. עד הוצאת היתר ראשון מכח התכנית בתא השטח בו מתקיים העיבוד. ב. לגבי חקלאות בגינם הוקצו מגרשי תמורה במיקום שונה מחלקת המקור- עד להגשת בקשה להיתר בניה בחלקת התמורה. כמו כן יובהר כי תנאי להגשת הבקשה יהיה הריסה ופינוי של חלקת המקור. ג. לגבי מגרשים שהמשך השימוש החקלאי בהם מטיל מגבלה על מגרשים שכנים עד להגשת בקשה להיתר בניה במגרש שכן כאמור. ד. במקרה בו חלקת המקור זהה לחלקת התמורה- עד להגשת בקשה להיתר עבודות פיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו מתקיים העיבוד. יובהר כי תנאי להגשת הבקשה יהיה הריסה ופינוי של תא השטח.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>

7.2 מימוש התכנית

--



דברי הסבר לתכנית מلاحظات توجيهية للمخطط

מטרת התכנית היא הקמת שכונת מגורים חדשה במזרח המועצה המקומית כפר כנא בשטח הפנוי ברובו המוחלט מבנייה. השכונה המתוכננת נובלת במערב בשכונות הקיימות של כפר כנא, ממזרח בשטח פתוח ומצפון ודרום בשכונות קיימות ומתוכננות. שטח התכנית הינו כ-641 דונם.

השכונה מתוכננת ברובה בקרקעות פרטיות וכוללת איחוד וחלוקה בכל שטחה. סה"כ בשכונה מוצעות כ-2,780 יחידות דיור ויחידות דיור קטנות מאוד, בתוספת 600 דיוריות, בצפיפות ממוצעת של כ-8 יח"ד לדונם.

התכנית ברובה המוחלט מצויה בשטח הפיתוח ע"פ תמ"מ 2/9/10. בחלקה המזרחי התכנית חורגת מעט מהשטח המיועד לפיתוח ולכן אותר שטח פתוח מיוחד בסביבת התכנית מדרום מזרחית לשטחה. שכונת המגורים בתכנית מחולקת לשני חלקים ונחצית באמצע ע"י תכנית מספר 257-0617423 המאושרת.

ואדי זיד עובר בלב חלקה המערבי של השכונה. לאורך הוואדי עובר פארק המשמש גם כערוץ ניקוז ראשי של השכונה וגם כפארק שכונתי מפותח בעל אופי משתנה לאורכו לשימוש התושבים. בדופן הצפון מזרחית של הוואדי ממוקמים מבני ציבור הכוללים ב"ס יסודי ומוסדות נוספים לחינוך ודת. בדופן הדרום מערבית של הוואדי ממוקם רחוב אשר כולל את תנועות התחבורה הציבורית ולאורכו ממוקמות הפונקציות השכונתיות והעירוניות הראשיות. זאת בנוסף לחזית הפעילה המלווה את הרחוב הנ"ל ורחובות מרכזיים נוספים בשכונה, במטרה ליצר רחובות עירוניים איכותיים.

החלק המזרחי מאופיין בטופוגרפיה גבעית משופעת, אשר בראשה נקודת תצפית ומוקד תיירותי בהתאם לתכנית המתאר הכוללת. בליבו עובר הרחוב הטבעתי המזרחי המקיף את הישוב. בתכנית הושם דגש על הממשק בין השכונה המוצעת לשטחים הפתוחים ממזרח, לממשק והחיבורים עם השכונות הקיימות והמתוכננות וכן לחיבורים וקישורים פנים שכונתיים למעבר הולכי רגל ותנועות רכות בין שני חלקי השכונה. הבינוי ומערכת הכבישים פרוסים בהתאמה לטופוגרפיה, מאפשרים נגישות מיטבית למבני הציבור ולשטחים הפתוחים, תוך כדי השלמת הרקמה העירונית הקיימת בישוב.

התכנון נעשה בשיתוף ובתיאום המועצה המקומית, על מנת לענות על הצרכים המקומיים. הבינוי מציע תמהיל מגורים מגוון, המהווה איזון בין בניה פרטית המקובלת בישוב ובין בניה יזמית, ומותאם לאפשרויות השיווק למגוון קבוצות אוכלוסייה. טיפוס הבניה בטופוגרפיה מותאמים לשיפועים המשתנים (במעלה או במדרון החר) ומנצלים אותם למתן איכויות מגורים גבוהות הכוללות גינות/מרפסות לרוב היחידות, עם מבטים לנוף הפתוח. כל זאת תוך כדי צמצום הקירות התומכים ועבודות העפר בשלב הביצוע.

הדף המخطط הוא إقامة حي سكني جديد في شرقي مجلس محلي كفر كنا على منطقة خالية إلى حد كبير من البناء. يحد الحي السكني المخطط من الغرب الأحياء القائمة في كفر كنا، من الشرق منطقة مفتوحة، ومن الشمال والجنوب أحياء قائمة ومخططة. تبلغ مساحة المخطط حوالي 641 دونما. الجزء الأكبر من المخطط يقع على أراضي خاصة ويتضمن إعادة توحيد وتقسيم في كامل منطقة التخطيط. بالحي السكني مقترح حوالي 2,780 وحدة سكنية ووحدة سكنية صغيرة جدا بالإضافة إلى 600 وحدة سكنية منقسمة - ديوريت 'بمعدل كثافة حوالي 8 وحدات سكنية للدونم.

تقع الغالبية العظمى من المخطط في منطقة مخصصة للتطوير حسب (المخطط اللوائي) تمام 2/9/10. في الجزء الشرقي من المخطط هناك قليل من التجاوز عن المنطقة المخصصة للتطوير، لذلك تم تحديد منطقة مفتوحة خاصة في محيط المخطط من الجنوب الشرقي لمنطقة التخطيط. الحي السكني في المخطط ينقسم إلى قسمين ويمر في المنتصف المخطط المصدق رقم 257-0617423.

يمر وادي زيد في قلب الجزء الغربي من الحي السكني. على امتداد الوادي يمر منتزه والذي سيستخدم أيضاً كقناة رئيسية لتصريف مياه الأمطار للحي وكمتنزه متطور للحي ذو طابع متغير على امتداده لاستخدام السكان. على الجانب الشمالي الشرقي من الوادي توجد مباني عامة تشمل مدرسة ابتدائية ومؤسسات تعليمية ودينية إضافية. وعلى الجانب الجنوبي الغربي من الوادي يوجد طريق والذي يشمل حركات المواصلات العامة ويوجد على امتداده تم موضوعة الوظائف الرئيسية على مستوى الحي والبلدة. هذا بالإضافة إلى الواجهة النشطة التي ترافق الطريق المذكور أعلاه والشوارع المركزية الإضافية بالحي، بهدف إنشاء طرق حضرية ذات جودة عالية.

يتميز الجزء الشرقي بتضاريس جبلية منحدره، وفي أعلاها مطلة ومركز سياحي حسب المخطط الهيكلي الشامل. وفي قلبه يمر الطريق الدائري الشرقي المحيط في البلدة. تم التركيز في المخطط على الربط بين الحي المقترح والمساحات المفتوحة من الجهة الشرقية، الربط والتواصل مع الأحياء القائمة والمخططة، وكذلك على الروابط الداخلية للحي لممرات المشاة والحركات اللينة بين شطريه. تم توزيع البناء وشبكة الطرق وفقاً للتضاريس، مما يتيح المنالبه المثالية إلى المباني العامة والمساحات المفتوحة، وذلك بالتكامل مع النسيج العمراني القائم في البلدة.

تم التخطيط بالتعاون والتنسيق مع المجلس المحلي، وذلك لتلبية الاحتياجات المحلي. البناء يقترح مزيجاً متنوعاً من الانظمة السكنية، والذي يشكل نوع من التوازن بين البناء الخاص المقبول في البلدة وبين البناء المبادر، ويتلائم مع إمكانيات التسويق لفئات مختلفة من السكان. انماط البناء بالطبوغرافيا تتلائم مع المنحدرات المتغيرة (بأعلى أو سفح الجبل) وذلك لاستغلالهم لمنح مباني سكنية بجودة عالية والتي تشمل الحدائق/الشرفات لمعظم الوحدات السكنية، مع إطلالات على المناظر الطبيعية المفتوحة. وذلك من خلال تقليل الجدران الاستنادية وأعمال الحفریات أثناء مرحلة التنفيذ.