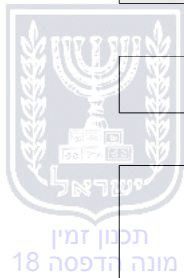


הוראות התכנית

תכנית מס' 1224633-257

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, חלקה 68 - כפר כנא



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005310464/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומה ע"י חלק מן הבעלים בחלקה 68 , לאחר אשור תכנית 257-0760124 מתחם 1 כפר כנא , הבעלים בחלקה 68 קיבלו את חלקיהם במושע במצב יוצא בתאי שטח 5,6,7 . מטרת התכנית הינה לאחד חלקים שנזכרו לעיל עם שאר השטחים מן החלקה אשר היו מאושרים בהתאם לתכנית ג/8588 , ומצעים איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לשני אזורי מגורים שנתקבלו משתי תכניות שונות עם הסדרת מערכת הדרכים הפנימית הסדרת מערכת הדרכים באה על מנת שתתחבר לתכנון ולחלוקה המוצעת ולהבטיח מתן גישה לכל המגרשים המוצעים , בנוסף התכנית מציעה שינוי בגודל מגרש , שינוי קווי בניין ושינוי במספר קומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה , חלקה 68 - כפר כנא

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-1224633

1.2 שטח התכנית 20.168 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 א (א) (1), א62 א (א) (15), א62 א (א) (2), א62 א (א) (4), א62 א (א) (א4), א62 א (א) (6), א62 א (א) (7), א62 א.א (א) (13ב)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



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

233535 קואורדינאטה X

738603 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח כפר כנא**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר כנא - חלק מתחום הרשות: כפר כנא

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17397	מוסדר	חלק	85, 100-102, 127, 133	132

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
257-0760124	7 - 5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נוף הגליל

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	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/8588 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>ג/8588</u>
31/12/2020		2627	9335	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -257 0451971. הוראות תכנית 257-0451971 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>257-0451971</u>
11/01/2018		4181	7670	תכנית זו משנה את קביעותיה של תכנית -257 0243501 בתחומה של תכנית זו בלבד.	שינוי	<u>257-0243501</u>
01/10/2020		185	9126	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -257 0760124 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>257-0760124</u>

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה לנספחי התכנית המאושרת 257-0243501 מלבד השינויים המוצעים בה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פחירי חביבאללה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פחירי חביבאללה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	09: 49 27/10/2024	פאדי סלימאן	24/10/2024	46		מחייב	חוות דעת כלכלית
לא	טבלת הקצאה ואיזון	01: 48 20/11/2024	פאדי סלימאן	19/11/2023	3		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		14: 33 17/11/2024	פייסל מרעי	17/11/2024	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		01: 24 26/05/2023	זכי חמדאן	25/05/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		02: 04 29/05/2023	פחירי חביבאללה	29/05/2023	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	דוא"ל
	פרטי	ואסל טאהא			כפר כנא	פוק אל עין		054-6656601	tahawasil52@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	ואסל טאהא			כפר כנא	פוק אל עין		054-6656601	tahawasil52@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	פח'רי חביבאללה		פח'רי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938	arch2fakhri@yahoo.com
	יועץ תחבורה	זכי חמדאן		זכי חמדאן מהנדס אזרחי	כפר כנא	העיר העתיקה(אל בלד)			engzaki@bezeqint.net
מודד	מודד	פייסל מרעי	1464	פוינטגרף בע"מ	משהד	(1)	1 א	050-2126211	office@igm.ltd
	שמאי	פאדי סלימאן	1837	ס.א הגליל שמאות ונדל"ן	מג'אר	(2)			fadisliman7@gmail.com

(1) כתובת : מרכז הכפר.

(2) כתובת : ת.ד 5029.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

הארכת דרך בתוואי המאושר לצורך גישה למגרשים

שינוי גודל מגרש

שינוי בקווי בניין

שינוי במספר קומות וגובה מבנה

ניוד זכויות בניה למטרת איזון בין המגרשים

הגדלת אחוזי בנייה

הוספת שטחי שירות תת קרקעי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 10 - 13, 15 - 19, 2, 20, 3, 9 - 5, 4B, 4A
שטח ציבורי פתוח	401
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	301 - 303

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	11, 3, 4B
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	201
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	301
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	13, 3, 9 - 6, 4B
להריסה	דרך מוצעת	301, 302
להריסה	מגורים ב'	3, 4A
מבנה להריסה	דרך מוצעת	301
מבנה להריסה	מגורים ב'	16, 18, 19, 3, 4A
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,721	23.41
דרך משולבת	70	0.35
מגורים א	2,382	11.81
מגורים ב	12,362	61.30
שטח ציבורי פתוח	633	3.14
סה"כ	20,168	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,684.77	18.30
דרך מוצעת	1,540.14	7.65
מגורים ב'	14,338.19	71.20
שטח ציבורי פתוח	574.39	2.85
סה"כ	20,137.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>1- תאי שטח 3-5, 7-12, 14-20</p> <p>מגורים עד ארבע קומות, מעל קומת מרתף שתשמש כחניה ו/או מחסן ביתי, בהתאם למצב הטופוגרפי לכל מגרש.</p> <p>בקומת קרקע יותר שימוש למסחר קמעונאי שכונתי מותנה במתן פתרון חנייה, מסחר שלא יגרום למטרדים סביבתיים ורעש. באישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>המסחר בקומות קרקע יאושר רק במגרשים הנשענים על דרכים ברוחב 12 מ' מינימום.</p> <p>בנוסף לשימושים אלה, יותרו שימושים מסחריים, שימושי תעסוקה מקומית, ושימושים למוסדות הנותנים מענה לשירותי ציבור, תרבות ובריאות לכלל תושבי היישוב- הכל באופן שלא יפגע בשימוש העיקרי למגורים, כחלק ממבנה המגורים ולפי הוראות סעיפים 2-4.1.1, 5 לתכנית זו. יחידות האירוח יעמדו בהוראות הבינוי והעיצוב שבתכנית זו וכן בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>הזכויות לשימושים הנוספים יגזרו מהזכויות המוגדרות בתכנית זו, לכל מגרש ומגרש ובאופן הבא:</p> <p>40 מ"ר לתעסוקה תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>30 מ"ר למסחר תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>40 מ"ר למוסדות ציבור תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>50 מ"ר לתיירות הכוללים 2 יח"א למגרש תמורת 120 מ"ר למגורים.</p> <p>השימושים הנוספים יותרו בתנאים הבאים:</p> <p>א. המגרש בעל הבקשה להיתר בניה נשען על דרך שרוחבה לא יפחת מ- 12 מ'.</p> <p>ב. האופי והפעילות המבוקשת אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים, או הפרעות לתנועת כל רכב או לתנועת הולכי רגל.</p> <p>ג. בקשה להיתר הכוללת שימוש שאינו למגורים תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות העיסוק המוצע ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>ד. לא יינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו שלא ליעוד מגורים ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים ביוב ואיכות השפכים, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש.</p> <p>2- תאי שטח 1,2,6,13 - לפי השימושים ביעוד מגורים א' בתכנית ג/8588</p> <p>2.1 בתי מגורים,</p> <p>2.2 מועדונים חברתיים ופרטים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעדי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

	<p>א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים . ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים . ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 5 מ' , למעט משרדים ומרפאות , שהקמתם תותר גם בקומה א' .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עם הבקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי שתכלול הוראות מפורטות בדבר העמדת בניינים , הסדרי חניה, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות, מתקני חשמל ותקשורת, מגרשי משחקים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	2	2	1	4	(3) 13	10	50	192	(2) 20	30	142	(1) 400	שימוש מגורים א מתכנית 8588/ג	2, 1	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	2	2	1	4	(3) 13	10	50	170	(2) 20	30	120	(1) 400	שימוש מגורים א מתכנית 8588/ג	13	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	2	2	1	4	13	6	50	198	(2) 20	30	148	(1) 400		19, 16	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	2	2	1	4	13	6	50	199	(2) 20	30	149	(1) 400		17	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	2	2	1	4	13	6	50	197	(2) 20	30	147	(1) 400		18	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	2	2	1	4	13	6	50	182	(2) 20	30	132	(1) 400		3	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4) 3	3	2	2	1	4	13	6	50	155	(2) 20	30	105	(1) 400		4A	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	2	2	1	4	13	6	50	180	(2) 20	30	130	(1) 400		4B		מגורים ב'		
3	3	2	2	1	4	13	6	50	195	(2) 20	30	145	(1) 400		15, 5	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	2	2	1	4	(3) 13	10	50	185	(2) 20	30	135	(1) 400	שימוש מגורים א מתכנית 8588/ג	6	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	2	2	1	4	13	6	50	192	(2) 20	30	142	(1) 400		20, 11, 7	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	2	2	1	4	13	6	50	190	(2) 20	30	140	(1) 400		10, 9, 8, 12	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	1	4				50 מ"ר	20 מ"ר	100 מ"ר	400		401	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

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. גובה המבנה יימדד ממפלס קומת כניסה.

ב. ניתן לנייד אחוזי בניה בין מעל למפלס הכניסה לבין מתחת למפלס הכניסה..

- ג. זכויות בניה לשימושים הנוספים המפורטים בסעיף 4.1.1 לייעוד מגורים ב' ייגזרו מהזכויות המאושרות בתכנית זו , לכל מגרש ומגרש , ועפ"י החישוב הבא :
- ג 1. 40 מ"ר לתעסוקה תמורת 120 מ"ר למגורים.
 - ג 2. 30 מ"ר למסחר תמורת 120 מ"ר למגורים.
 - ג 3. 40 מ"ר למוסדות ציבור תמורת 120 מ"ר למגורים
 - ג 4. 50 מ"ר לתיירות הכוללים 2 יח"א למגרש תמורת 120 מ"ר למגורים
- ד. בנוסף לגובה הנ"ל מותר עליית גג, מעלית וחדר מדרגות , מתקנים להסתרת מערכות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מינימלי הוא 400 מ"ר או על פי המופיע בטבלת האיזון - הקטן מבניהם.
- (2) שטחי שרות תת קרקעיים.
- (3) תוספת 2.5 מ' לעליות גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.
- (4) בתא שטח 4A קו בנין לדרכים גובלות יהיה 1.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:200, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים, לאשור ועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>יבוצע תיאום עם רט"ג בענין העתקת פקעות וצמחים נדירים משטחי פיתוח לשטחי ש.צ.פ. לפני תחילת הפיתוח במתחם.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>יש לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום כתוצאה משימוש קרקע או פעילות העלולים לזהם מי הנגר</p> <p>או מי התהום. בנוסף, על מנת להקטין כמות הנגר מתחום התכנית יינקטו בין היתר האמצעים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יוקצו שטחים פתוחים באזורים הנמוכים יחסית, השטחים הפתוחים יהיו מגוננים עם כיסוי צמחי. 2. השטחים הפתוחים יהיו נמוכים ממפלסי הפיתוח במגרשים והכבישים הגובלים. 3. יוקצו אזורים מגוננים או מרווחי גינון לאורך דרכי הגישה המתוכננים בתחום התכנית. האזורים הללו יהיו נמוכים ממפלס הכביש וישמשו כדרכי מים לויסות ועצירת מזהמים. 4. יוקצו שטחי חניה ירוקים, שטחי חניה עם אבן משתלבת, מצעים חדירים עשויים חצץ, טוף... . 5. יוקצו לפחות 20% משטח המגרשים המיועדים למגורים כשטח חדיר ומגונן. השטח הפתוח יהיה חדיר 6. ומונמד מסביבתו בכ- 0.2 מ'. השטח הפתוח המונמד ישמש להחדרת הנגר ו/או השחייתו. במורד השטח 7. החדיר יותקן מגלש ברוחב 1.0 מ' ובעומק 0.10 מ' המנקז את עודף הנגר מהשטח החדיר והמגונן אל מחוץ 8. המגרש ולמערכת הניקוז המתוכננת בדרכים המוצעות. 9. השצ"פ המוצע באגן 3.1 ייועד כאתר לשימור נגר (שטח חדיר ומגונן), השטח החדיר והמגונן יהיה מונמד 10. ביחס לשטח הגובל שמסביב ב- 30 ס"מ. 11. מרזבי המבנים יוכוונו לשטחים ירוקים ולשטחים חדירים בהיקף המבנים ולא למגרשי חניה 	<p>6.3</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

<p>או דרכי גישה. 7. מיקום השטחים החדירים יקבע בתכנון מפורט באזורים הנמוכים ובהתאם לתוכניות הבינוי.</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זאת אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלה 5 .. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון ובניה, במסגרת החלוקה הפנימית יש להבטיח נגישות ברוחב מינימאלי של 4 מטר.</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. - בעת התכנון המפורט יש צורך בחישוב הילוך הגיאות בויסות המתוכנן ולוודא שהנפח מתאים לויסות בתקופת חזרה של 1:20 שנה. - תנאי להיתר בניה מוצא הניקוז בהתאם לנספח הניקוז. - תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז.</p>	
<p>6.6 תנאים בהליך הרישום סימון בתשריט: מבנה להריסה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרשים 13, 4A, שבהם מבנים החורגים מתחום המגרש יהיה הסדרתם בתשריט או תכנית.</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פתרון פינוי האשפה הוא לאתר המאושר ע"י הרשות המקומית פסולת בניין: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970. 1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה(במישה שיש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. 2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. 3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת רישוי. 4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5. 5. כמות הפסולת לסילוק בהיתר הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס ע"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת יחוס: קבוצת ייחוסהערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה</p>	



	<p>מגורים לפחות 10 טון מבנה ציבורי לפחות 10 טון מגורים ומסחר לפחות 10 טון 6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום. 7. הוראות נוספות למתקני אשפה: - נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש בגומחה מיועדת למטרה זו. - מתקן ניועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק - מתקן למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ- 2 מ"ק. - המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה. - בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך. - בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ- 240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח. - פחי האשפה/מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.</p>
--	--



	6.8 פיתוח תשתית
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. --תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן: השלמת שדרוג מערכת ההולכה האזורית מט"ש "כפר כנא מערב" ועד למט"ש "שדה אילן" בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמנהלה לפיתוח תשתיות ביוב. עבודות השדרוג יכללו החלפת צינור הולכה לכל אורכו והשלמת עבודות שדרוג של תחנת שאיבה לביוב ע"י אמצעים למניעת גלישות בזמן ניקוי התחנה ובזמן תקלות. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים: - השלמת עבודות שדרוג של מערכת ההולכה מהשכונה המתוכננת ועד לת"ש אזורית "כפר כנא מערב" בהתאם למפורט בנספח ביוב מאושר לתכנית זו. - אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא</p>



למילוי תנאי זה. - אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות". -חיבור המבנה למערכת הביוב של היישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.9 שמירה על עצים בוגרים
תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח שבהם סומנו עצים להעתקה בהתאם למסומן בתכנית המאושרת 257-0243501, הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות.

6.10 תנאים בהליך הרישוי
תנאי למתן היתר בניה הינו עריכת ועדכון תוכניות המים והביוב לשכונה בהתאם לתיאום בכתב עם משרד הבריאות והגורמים המוסמכים ואשר יימסר לוועדה המקומית.

6.11 הפקעות לצרכי ציבור
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"פ טבלאות האיזון, וירשמו על שמה כחוק ..

6.12 הריסות ופינויים
מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית היא חלק קטן מתכנית 257-0760124 ו 257-0243501 וכפופה לשלבויות שבהן .	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו, מידי מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18