

2000244493-130

תכנית מס' ג/20377

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
31-08-2016
נ.ת.ק.ב.ל
נצרת עילית

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20377

תכנית להרחבת הישוב כמון

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי (משגב)
מרחב תכנון מקומי - מחוזי

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס'
הועדה מקומית לתכנון בניה מחליטה
ביום 10.10.16 להפקיד את התכנית
אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' ג/20377
פורסמה בילקום הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להוסיף לישוב הקהילתי כמון 65 יחידות דיור. עם מתן התוקף לתכנית, ימנה כמון כ- 330 יח"ד, ב- 20 יח"ד פחות ממספר היעד לגודל הישוב (תכנית מתאר ארצית מס' 35 לא כוללת את היישוב כמון בטבלה מס' 2 - מספר מרבי של יח"ד ביישובים כפריים, אך תכנית המיתאר המחוזית, תמ"מ 2 קובעת את גודל הישוב ל- 350 יח"ד).

תוספת המגרשים הכלולה בתכנית, מוצעת בשני ריכוזים, לאורך רחובות במורדות הצפון - מערבי של כמון ובצדו הדרומי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תוכנית מסי ג/20377

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית להרחבת הישוב כמון	שם התוכנית	1.1
535.65 דונם	שטח התוכנית	1.2
הפקדה	שלב	1.3
9	מספר מהדורה	
14.08.2014	תאריך עדכון	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4
תכנית ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלבנטי	לפי סעיף	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי (משגב) מרחב תכנון מקומי - מחוזי
- 234,125 קואורדינטה X
757,500 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום הישוב כמון, על צדו המזרחי של הר כמון בגליל
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית משגב בתוכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב ומספר בית כמון כל שכונות היישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18847	מוסדר	חלק מהגוש		7, 10, 12
18848	מוסדר	חלק מהגוש		2, 14
18849	מוסדר	חלק מהגוש		1, 4
18850	מוסדר	חלק מהגוש	1, 13, 16, 18	5, 9, 11, 12
18854	מוסדר	חלק מהגוש		2, 16
19734	מוסדר	כל הגוש	2 - 71	
19735	מוסדר	חלק מהגוש	5, 7, 9, 15 - 63, 66 - 71, 72, 78, 80, 82, 91, 95 - 97, 102	58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.6.1981		התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות התכנית המאושרת	כפיפות	תמ"א 8
1.11.1995		התכנית המוצעת גורעת משטח יער נטוע אדם	שינוי	תמ"א 22
27.11.1995		התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות התכנית המאושרת	כפיפות	תמ"א 35
16.8.2005		התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות התכנית המאושרת	כפיפות	תמ"מ 2/9
26.4.1984	3048	התכנית המוצעת משנה הוראות התכנית המאושרת, אך אינה פוגעת בזכויות המוקנות	שינוי	ג/ 4389
4.8.1994	4237	התכנית המוצעת משנה הוראות התכנית המאושרת, אך אינה פוגעת בזכויות המוקנות	שינוי	ג/ 7698
10.4.1995	4297	התכנית המוצעת משנה הוראות התכנית המאושרת, אך אינה פוגעת בזכויות המוקנות	שינוי	ג/במ/ 217
11.1.1998	4606	התכנית המוצעת משנה חלק מהוראות התכנית המאושרת	שינוי	מש/מק/ 1/217
14.3.2000	4863	התכנית משנה ייעודי קרקע ואינה פוגעת בהוראות התכנית המאושרת	שינוי	ג/ 10716
3.8.2000	4906	התכנית משנה חלק מהוראות התכנית המאושרת	שינוי	ג/ 9378
17.12.2000	4944	התכנית המוצעת משנה ייעודי קרקע	שינוי	תרש"צ 2/1201/1
17.12.2000	4944	התכנית המוצעת משנה ייעודי קרקע	שינוי	תרש"צ 2/1201/2
30.5.2002	5079	התכנית המוצעת משנה ייעודים והוראות התכנית המאושרת	שינוי	ג/ 11133
23.9.2004	5330	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות התכנית המאושרת	כפיפות	ג/ 13346
22.12.2005		התכנית המוצעת משנה ייעודי קרקע	שינוי	תרש"צ 2/1201/3
22.3.2006	5507	התכנית המוצעת משנה ייעודי קרקע באזור נקודתי ואינה פוגעת ביתר הייעודים והוראות התכנית המאושרת	שינוי	ג/ 9702
20.2.2008	5777	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות התכנית המאושרת להגדלת שטחי בניה	כפיפות	ג/ 15840
12.2.2009	5915	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות התכנית המאושרת לשינוי קווי בניין	כפיפות	מש/מק/ 1/9702

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		קבליו אודסר וידן אדריכלים - אורי וידן	18.7.2008		42		• מחייב	הוראות התוכנית
		קבליו אודסר וידן אדריכלים - אורי וידן	17.7.2008	1		1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		ש. קרני מהנדסים	11.8.2011	1		1:1000	• מנחה	נספח תנועה וחניה
		חנה ליבנה	29.12.2011	2	26	1:1250	• מנחה	נספח נופי סביבתי
		דוד קלוג	23.10.2013	3		1:1250	• מנחה	נספח מים וביוב
		ש. קרני מהנדסים	23.10.2013	1		1:2500	• מנחה	נספח ניקיון ונגר עילי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
avril@moch.gov.il	02-5847757		02-5847758	קרית הממשלה, ירושלים 91180	רשות מקומית והשיכון				מגיש התוכנית

1.8.2 יזם במועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6558213		04-6558211	רח' חרמון ת"ד 580 נצרת עילית 17000	רשות מקומית ישראל - מחוז צפון				
					בעלים פרטיים שונים, בהתאם לנסח טאבו מצורף		5091307 5584479 5756202 5860742 2759396 3545955 029935418 28354405 29232204 29753977 32875601 60753860 21006085 033678582 021006093 023215031 5693781 033926668 031480379 021031828 510002298	סואעד אברהים סואעד עאדל סואעד חתאם סואעד עארף סואעד מוחמד סואעד עאטף סואעד עווד סואעד איאד סואעד עאמר סואעד מוסא סואעד זיאד סואעד גיהאד סואעד מוחמד סואעד האדי אחמד עווד סואעד אחמד עווד סואעד עומר סואעד חאלד פארס עבד סואעד סאמר סואעד עלי מעתוק הימנותא בע"מ מס רכוש חיפה	בעלים של חלקה 1 בוגש 18850

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. הוספת 65 יחידות דיור צמודות קרקע בישוב כמון
- ב. קביעת תנאים והוראות להקמת יחידות אלה.
- ג. הסדרת דרכים וקשר לחווה חקלאית (חוות רום) ומגרשי מגורים בחלקה 1 בגוש 18850

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לייעודים אחרים
- ב. שינוי ייעוד של קרקע
- ג. קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד קרקע
- ד. קביעת הוראות בניה (תוך שימור הזכויות המוקנות מתוקף תכניות מאושרות למגרשי מגורים מאושרים):
 - 1) קביעת צפיפות הבנייה
 - 2) קביעת שטחי הבניה
 - 3) קביעת מרווחי הבנייה (קווי בניין)
 - 4) קביעת גובה הבנייה
 - 5) קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי
 - 6) קביעת הנחיות לפיתוח סביבתי
- ה. התוויית דרכים חדשות
- ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות (דרכים, ביוב, ניקוז ונגר עילי, מים, חשמל ותקשורת, תברואה) והנחיות סביבתיות (איכות הסביבה, אקוסטיקה, מבנים קיימים, עתיקות, פיתוח, צמחיה, עצים בוגרים)
- ז. קביעת שלביות הביצוע והתניות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם	535.65 דונם
------------------------	-------------

הערות	סה"כ במצב המוצע		שינוי למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		66,000	+13,160	52,840	מ"ר	מגורים
		330	+ 65	265	יח"ד	
		19,223	+ 1,109	18,114	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח/ דרכים מס'	ייעוד
	1001-1003, 382-396, 302-351, 126-130, 52, 1005-1006	מגורים א'
	805	מבנים ומוסדות ציבור
	724-727, 704	שטח ציבורי פתוח
	682-696, 617-651, 609-611	שטח פרטי פתוח
	723, 701	שטח פתוח
	753, 751	שטח פתוח מיוחד
	754	יער קיים לשימור
	101, 26, 23, 11, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1	דרכים מאושרות
	9, 7, 5, 3, 2, 11, 8, 6, 2	דרכים מוצעות
	901-903	מתקנים הנדסיים
	102-178, 79-95, 65-70, 58-63, 53-56, 1-51, 1-8, 107-125, 105, 501-519, 374-381, 235-241, 185-192, 181, 752, 728-730, 705-722, 702-703, 525-562, 852, 801-804	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין הייעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	ייעוד	אחוזים	מ"ר	ייעוד
6.44	34.49	אזור מגורים א'	35.83	191.91	אזור מגורים א'
0.00	0.00	אזור מגורים ב'	1.50	8.03	אזור מגורים ב'
0.41	2.22	מבנים ומוסדות ציבור	8.24	44.16	מבנים ומוסדות ציבור
1.08	5.77	שטח ציבורי פתוח	28.39	152.06	שטח ציבורי פתוח
0.94	5.02	שטח פרטי פתוח	0.00	0.00	שטח פרטי פתוח
0.00	0.00	נופש וספורט	0.53	2.84	נופש וספורט
1.66	8.88	שטח פתוח	0.00	0.00	שטח פתוח
3.23	17.30	שטח פתוח מיוחד	0.00	0.00	שטח פתוח מיוחד
1.70	9.09	יער קיים לשימור	0.00	0.00	יער קיים לשימור
0.00	0.00	שטח חקלאי	13.51	72.36	שטח חקלאי
0.00	0.00	דרך גישה	0.04	0.23	דרך גישה
0.00	0.00	דרכים מאושרות	11.96	64.06	דרכים מאושרות
2.36	12.67	דרכים מוצעות	0.00	0.00	דרכים מוצעות
0.35	1.90	מתקנים הנדסיים	0.00	0.00	מתקנים הנדסיים
81.83	438.31	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	0.00	0.00	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100.00	535.65	סה"כ	100.00	535.65	סה"כ

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

- א. מגורים בבנייני מגורים חד-משפחתיים.
- ב. משרדים וקליניקות לבעלי מקצוע הגרים באותו המגרש.
- ג. יחידות נופש ואירוח (צימרים).
- ד. מבני עזר לאחסון ולחנייה.
- ה. בריכת שחייה למגרש/ תא שטח 39 בהתאם לתכנית מאושרת ג/13346.

4.1.2 הוראות

- א. **הוראות בינוי**
- (1) בכל מגרש למגורים תותר הקמתו של בניין מגורים אחד המיועד ליחידת דיור אחת
- ב. **שטחי בנייה**
- (1) שטחי הבניה המותרים יהיו על-פי האמור בטבלת זכויות והוראות הבניה שבסעיף 5. להלן.
- (2) זכויות הבנייה והתכליות המוגדרות בתכניות מאושרות ג/15840, ג/13346, ג/10716 יישמרו בהתאם לתכניות המאושרות הנ"ל.
- ג. **מבני עזר**
- (1) תותר הקמתם של מבני עזר לשימושים המותרים באזור המגורים ובלבד שאלה ייבנו בתחום קווי הבניין והיו חלק בלתי נפרד ובצמידות למבנה המגורים הראשי במגרש. מבנים אלה ישתלבו בבניין המגורים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- (2) למרות האמור למעלה, תתאפשר הקמתו של מבנה עזר אחד לכל יחידת דיור, המנותק מבניין המגורים הראשי וחורג מקווי הבניין שנקבעו לו ובלבד שיהיה:
- מבנה עזר המיועד לחנייה. מבנה כזה אפשר שיהיה צמוד לקו גבול המגרש הקדמי והצדדי (קווי בניין קדמי וצדדי – 0.0 מ').
 - מבנה עזר המיועד למחסן, שהוקם מתחת למשטח חנייה במגרש יורד בלבד (מגרש נמוך ממפלס הדרך הגובלת בו).
 - מבנה עזר המיועד למחסן. מבנה כזה אפשר שיהיה צמוד לקו גבול המגרש הצדדי (קו בניין צדדי – 0.0 מ') ובלבד שהקמתו תהיה מוסכמת על בעל המגרש הגובל בצד המגרש. במבנה זה לא יהיו פתחים הפונים למגרש שכן.
- (3) מבנה עזר לחנייה ישמש לחנייה בלבד, יכלול מקום לחניית עד שני כלי רכב ורוחבו יהיה לכל היותר 6.0 מ' (מידות חיצוניות לחזית הפונה לדרך). גובהו החיצוני של המבנה לא יעלה על 2.8 מ' והיקף כרכוב גגו יהיה אופקי. במבנה זה לא יהיו פתחים הפונים למגרש שכן.
- (4) מחסן מתחת למשטח או מבנה חנייה יהיה סגור בקירות. במבנה זה לא יהיו פתחים הפונים למגרש שכן.
- ד. **מרתפים**
- (1) תותר הקמת מרתפים מתחת לקומות בנייני המגורים ובלבד שקומת המרתף לא תבלוט מחוץ לקו המתאר (קונטור) החיצוני של הקומה שמעליה.
- (2) שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליה וייחשב כשטח עיקרי במניין שטחי ואחוזי הבנייה המותרים במגרש.
- (3) גובה קומת מרתף יהיה לכל היותר כגובה קומת בניין רגילה במגרש, ובלבד שמפלס תחתית תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הסופית במקום, לפי תכנית פיתוח למגרש שאושרה בידי מהנדס הועדה המקומית.
- (4) תותר חצר שקועה (חצר אנגלית) בצמוד לקיר המרתף ובלבד שעומקה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הסופית במקום לפי תכנית הפיתוח הנ"ל.

- ה. קווי בניין
- 1) קווי הבניין יהיו על-פי האמור בטבלת זכויות והוראות הבניה שבסעיף 5. להלן.
 - 2) כאמור בטבלה הני"ל, יתאפשר קו בניין 0.0 מ' רק למבנה חנייה ולמחסן הממוקם מתחת לחנייה במגרש יורד, וכן למחסן בגבול מגרש צדדי (מותנה בהסכמת שכנים), כמפורט בסעיף 4.1.2. ג' 2). (מבני עזר) למעלה.
 - 3) לצורך קביעת קווי הבניין תיחשב החזית הקדמית של המגרש כחזית הפונה אל הרחוב הגובל במגרש. במגרשים פינתיים קווי בניין קדמיים יהיו בכיוון הדרכים הגובלות וקווי בניין צדדיים ואחוריים יהיו בשני הצדדים האחרים.
 - 4) קווי הבניין המוגדרים בתכנית מש/מק/1/9702 יישמרו בהתאם למוגדר בתכנית המאושרת הני"ל.
- ו. גובה מבנים
- 1) גובה הבנייה המותר יהיה עד שתי קומות ובנוסף תתאפשר בנייתם של עליית גג בגג משופע ומרתף בהתאם לכללים שפורטו בסעיף ד. למעלה.
 - 2) גובה זה למבנה יתאפשר ובלבד שלא יעלה על גובה של 8.0 מ', שיימדדו מפני הקרקע הסופיים בהיקף הבניין (הנקודה הנמוכה שבהיקף זה) ועד לנקודה הגבוהה בגג הבניין – מעקה הגג בגג שטוח ורכס הגג בגג משופע.
- ז. שימושים נלווים : משדדים, קליניקות ויחידות אירוח
- 1) תותר הקמתן של יחידות אירוח (צימרים) וכן משרדים וקליניקות ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים :
 - הקמתן של יחידות אירוח תותר רק במגרשים חדשים שנוצרו מכוח תכנית זו או במגרשים שנוצרו מכוחה של תכנית שהתירה הקמת יחידות כאלה במפורש.
 - היחידות הנלוות ישמשו את דיירי המגרש בו ייבנו.
 - בכל מגרש תותר הקמתה של יחידת אירוח אחת. למרות זאת, במגרשים להם הוקנו זכויות להקמת מספר יחידות אירוח כני"ל במסגרת תכניות מאושרות קודמות, תישמרנה זכויות מוקנות אלה.
 - במגרשים שגודלם עד 1000 מ"ר - היחידות הנלוות ייבנו כחלק בלתי נפרד ובצמידות למבנה המגורים הראשי במגרש ועיצובם ישתלב במבנה המגורים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - במגרשים שגודלם עולה על 1000 מ"ר - היחידות הנלוות אפשר שייבנו במבנה נפרד ממבנה המגורים הראשי במגרש.
 - הקמת היחידות הנלוות ותכנון יאושרו בידי הרשויות הנוגעות לעניין, מעבר לאישורי הבנייה הרגילים הנדרשים לקבלת היתר בנייה (משרד התיירות לצימרים, משרד הבריאות לקליניקות וכיו"ב).
 - הקמת היחידות הנלוות הני"ל תותנה בהסכמת ועד היישוב.
 - 2) תכנון והפעלת היחידות הנלוות ייעשה תוך שמירה על איכות הסביבה והחיים המקובלת לאזור מגורים זה, כך שלא ייגרמו מפגעי רעש, ריח וכל מטרד חריג אחר לסביבה. הועדה המקומית רשאית להורות על הכנת סקר סביבתי שיבטיח תנאים אלה. הסקר ייערך על חשבון מבקש הבקשה להיתר.
 - 3) הפעלת היחידות הנלוות כפופה לקבלת רישוי עסקים כחוק.
 - 4) שטחן הבנוי של היחידות הנלוות לא יעלה על 50 מ"ר (עיקרי) וייחשב כשטח עיקרי במניין שטחי ואחוזי הבנייה המותרים במגרש (להוציא חלקים שברגיל מוגדרים כשטחי שירות – מרחב מוגן, מחסן, חדרי מכונות וכיו"ב).
 - 5) תנאי למתן היתר בנייה לשימושים המוצעים בסעיף זה יהיה מתן פתרון חניה בתחומי המגרש לכל השימושים, והכול בהתאם לתקן החניה.

- ח. עיצוב אדריכלי
- (1) יש לעודד הקמת בנייני מגורים מדורגים במגרשים משופעים. בניין מדורג יוגדר כבניין בו מתקיים הפרש גבהים יחסי של לפחות 1.8 מ', בין מפלסי הגגות של גושים בנויים סמוכים במבנה, ששטחם לפחות 40 מ"ר (דהיינו, בניין המורכב מגושי בניין צמודים ששטח כל אחד מהם הוא לפחות 40 מ"ר, ושמפלסי גגותיהם שונים האחד מהשני ב- 1.8 מ' לפחות – יוגדרו כבניינים מדורגים). מגרש משופע יהיה כל מגרש מגורים ששיפוע הקרקע הטבעית בו עולה על 12%.
- (2) תותר בנייתם של מסדים כמשמעותם בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992 והם לא ייחשבו במניין שטחי הבנייה המותרים במגרש. כל היקף קומת המסד ייסגר בקירות בנויים עד לפני קרקע סופית. קירות אלה יהיו המשכיים ותואמים במקומם, צורתם וגומורם לחזיתות הבניין. לא יותרו קומות עמודים מפולשות, אף בחלקן.
- (3) מערכות, מתקנים הנדסיים וציוד טכני לשירות הבניינים (קולטי שמש ודודים, מזגנים לסוגיהם, ארובות, אנטנות, מיכלי דלק וגז, גנרטורים וכיו"ב) ישולבו בתכנון המבנה, יהוו חלק בלתי נפרד מעיצובו ויוצנעו במידת האפשר בחזיתות צדדיות, בתוך או על גגות, באזורי פיתוח של המגרש או באמצעות מסתורים. מיקומם ועיצובם בציון חומרי הגמר, ייכללו בתכנית הבקשה להיתר.
- (4) כל צנרת התשתיות לסוגיה בבנייני המגורים תהיה פנימית ותת-קרקעית. תיאסר התקנת צנרת לסוגיה, חיצונית על קירות המבנים, להוציא מרזבים לניקוז מי גשם, שאפשר שיהיו חיצוניים וגלויים. תיאורם של מרזבים כאלה ייכללו בתכנית הבקשה להיתר.
- ט. ניקוז
- (1) נגר עילי במגרשי מגורים ינוקז רק לשטחים ציבוריים גובלים (דרכים, שצ"פ וכיו"ב) ובכל מקרה לא למגרש מגורים שכן. ניתן לנקז באמצעות בורות או שקעים להשהיית והחדרת מי נגר בתוך המגרש.
- (2) תכנית הבקשה להיתר תכלול פתרון הניקוז במגרש.

- י. הוראות פיתוח
- (1) מפלסי הבנייה (גובה 0.00) של מגרשי המגורים יותאמו למפלסי הפיתוח שיקבעו במסגרת תכנית פיתוח של השכונה. לחילופין, במקרה שתכנית פיתוח כזו לא קיימת, ייקבעו מפלסים אלה בהתאמה לגבהי הפיתוח הקיימים ו/או המתוכננים של דרך גובלת ושטח ציבורי לסוגיו הגובל במגרש המגורים.
 - (2) מפלס קומת הקרקע של בניין (גובה 0.00) לא יעלה על 0.5 מ' מעל או מתחת למפלס הקרקע הטבעית במרכז חתך העובר לאורך המגרש, אלא אם ייקבע אחרת בתכנית בינוי לביצוע שתוכן למתחם בנייה שלם בידי אדריכל מוסמך ורשוי או אדריכל נוף מוסמך ורשוי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
 - (3) הפרשי גבהים במפלסי הפיתוח משני צדדיו של מגרש מגורים (בין דרך גובלת לשטח ציבורי אחר לסוגיו או לגובה קרקע טבעית), יחייבו את מפלסי הפיתוח של המגרש, כלהלן:
 - הפרש גובה עד 3.0 מ': ניתן ליישר ולפלס את המגרש.
 - הפרש גובה שבין 3.0 – 6.0 מ': יש לבצע במגרש דירוג פנימי של עד 2.0 מ'
 - הפרש גובה שמעל 6.0 מ': יש לבצע במגרש דירוג פנימי של עד 3.0 מ'
 - (4) לצורך זה ייחשב גובה הפיתוח או הקרקע הטבעית של המגרש או הדרך הגובלים במגרש המגורים – כגובה פני הקרקע באמצע צלע המגרש.
 - (5) תותר בנייתם של קירות תומכים בגבולות מגרשים. כל עוביים של הקירות ייכלל בתחומי מגרש המגורים, כך שקו פניו החיצוניות של הקיר יהיה על קו גבול המגרש.
 - (6) גובהם של קירות תומכים בגבולות מגרשי מגורים לא יעלה על 2.2 מ'. היה והפרשי הגבהים מחייבים קירות גבוהים יותר, ייבנו קירות נוספים בנסיגה שלא תפחת מ- 1.0 מ' מקו הקיר שבגבול המגרש. השטח שבין הקירות ישמש לנטיעות ולגינון.
 - (7) תותר הקמתן של מסלעות בגבולות מגרשים. כל המסלעות ייכללו בשטח מגרש המגורים. מסלעה כזו, תיבנה כך שיווצרו בה מקומות המתאימים לנטיעות וגינון.
 - (8) הוראות למגרשים החיצוניים (תאי שטח: 333-317, 396-390): הבית והחצר יהיו מדורגים בהתאמה מרבית לתוואי השטח והתכנית. עבודות חישוף והכשרת השטח יבוצעו בשטח הבית עצמו, תוך שימור התכנית הטבעית של חורש טבעי, סלעים ואדמה בשאר שטח המגרש ובשוליו.
 - (9) הוראות למגרשים 235-240: בעת התכנון המפורט, יש לפעול בהתאמה לתכנון מחודש של תא שטח 728 (בהסתמך על החלטת הוועדה המתוזת) באופן שלוקח בחשבון את העצים שהוגדרו לשימור בתא שטח זה, את ביטול כביש הכניסה הקיים לכמאנה ואת האפשרות לתוספת מגרשים בתא שטח 728.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

- מבנים לשימוש הציבור - מוסדות חינוך (גני ילדים, פעוטונים ומעונות יום וכיו"ב), מוסדות תרבות ורווחה (מועדון קהילתי, מרכז תרבות, מועדון נוער וכיו"ב), מוסדות דת (בית כנסת, מקווה וכיו"ב), מוסדות בריאות (מרפאה, תחנת טיפול לאם ולילד וכיו"ב).
- שטחים פתוחים ובהם גם גינון ונטיעות לסוגיהם.
- מגרשים ומתקנים למשחקים, ספורט ופנאי.
- מעברים לסוגיהם – שבילים, מדרגות, מעברי שירות ותחזוקה.
- מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות.

4.2.2 הוראות

- הוראות בינוי**
- (1) ועד היישוב באישור הועדה המקומית יחליט על הרכב מבני הציבור ומיקומם במסגרת תאי השטח המיועדים לכך ובכפוף להנחיות תכנית זו.
- (2) תוכן תכנית אב לכל תא שטח בייעוד קרקע זה ובה מיקומם של מבני הציבור השונים, ייעודם וגודלם המשוער. התכנית תאושר בידי ועד היישוב.
- (3) תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח המיועדים למבני ציבור, יהיה הכנת תכנית בינוי, אשר תפרט את כל מבני הציבור הקיימים והעתידיים במתחם, שטחיהם, השימושים במבנים, סימון שבילים, חניות וכיו"ב.
- (4) שטחי הבנייה, גובה המבנים וקווי הבניין יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבנייה שבסעיף 5 להלן.

4.3 שטח ציבורי פתוח

4.3.1 שימושים

- א. שטחים פתוחים ומגוננים.
- ב. גינון ונטיעות לסוגיהם.
- ג. מגרשים ומתקנים למשחקים ופנאי.
- ד. מצפורי נוף.
- ה. מעברים לסוגיהם – שבילים, מדרגות, מעברי שירות ותחזוקה.
- ו. מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות.

4.3.2 הוראות

- הוראות פיתוח**
- א. (1) לכל תא שטח ו/או מגרש תוכן תכנית פיתוח בידי אדריכל נוף מורשה, שתתבסס על הנחיות תכנית זו.
- (2) תכנית הפיתוח הזו תיערך לכל תא השטח או המגרש בשלמותם, בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250 ועל רקע תכנית מדידה עדכנית, שתוכן בידי מודד מוסמך.
- (3) אישורה של תכנית פיתוח זו (לכל תא השטח) בידי מהנדס הועדה המקומית, יהיה תנאי מוקדם לדיון בבקשה להיתר בנייה לתא השטח ו/או המגרש - בין אם הבקשה להיתר היא לכל תא השטח ובין אם לחלקו.
- הוראות בינוי**
- ב. (1) שטחי הבנייה, גובה המבנים וקווי הבניין למתקנים הנדסיים יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבנייה שבסעיף 5 להלן.

4.4 שטח פרטי פתוח

- 4.4.1 שימושים**
- א. שטחים פתוחים ומגוננים, הכוללים גינון ונטיעות לצד אזורים מרוצפים.
- 4.4.2 הוראות**
- א. **בינוי**
- (1) למגרשי מגורים יוצמדו מגרשי שטח פרטי פתוח, בהתאם לתשריט של תכנית זו. מגרש פרטי פתוח יוצמד רק למגרש מגורים הצמוד לו בחזיתו האחורית.
- (2) לא תותר שום בנייה בשטח זה.
- ב. **הוראות פיתוח**
- (1) תכנית בקשה להיתר בנייה לכל מגרש מגורים לו צמוד מגרש פרטי פתוח, תכלול תכנית פיתוח מפורטת לתא השטח הפרטי הפתוח.
- (2) תכנית הפיתוח הזו תיערך לכל מגרש המגורים ולתא השטח הפרטי הפתוח יחד ובשלמות, בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250 ועל רקע תכנית מדידה עדכנית, שתוכן בידי מודד מוסמך.
- (3) אישורה של תכנית פיתוח זו בידי מהנדס הועדה המקומית, יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בנייה למגרש המגורים.
- (4) בעלי תא השטח והמגרש ומתכנניו יעשו מאמץ לשמר ככל הניתן בתא השטח הפרטי הפתוח את הצמחייה הטבעית הקיימת בו.

4.5 שטח פתוח

- 4.5.1 שימושים**
- א. שטחים פתוחים.
- ב. שימור מצבו הטבעי של השטח.
- ג. שבילי הליכה וטיול, פינות ישיבה (בעבודות עפר בלבד).
- ד. ניקוז שטחים פתוחים.
- 4.5.2 הוראות**
- א. **הוראות פיתוח**
- (1) בשטח זה לא יבוצעו עבודות פיתוח כלשהן, למעט העבודות המפורטות להלן. בשטחים אלה יש לשמר את צמחיית היער והחורש הקיימת בהם.
- (2) לא תותר הקמת כל מבנה מכל סוג שהוא בתחום שטחים אלה.
- (3) לא תותר סלילת דרכים מכל סוג שהוא, בין אם תהיינה אלה דרכים סלולות בגמר אספלט או דומה ובין אם תהיינה אלה דרכי עפר, למעט שבילי הליכה להולכי רגל ופינות ישיבה ושהייה למטיילים.
- (4) הקמת מערכות תשתית לסוגיה, בכללן ניקוז השטחים הפתוחים, בתחום שטחים אלה, תותר רק באם השתכנע מהנדס המועצה כי אין אפשרות סבירה אחרת להעברתן. מערכות תשתית כאלה יוקמו רק לאחר שמהנדס המועצה אישר תכניות מפורטות לביצוען.

4.6 שטח פתוח מיוחד

4.6.1 שימושים	4.6.1
<p>א. שטחים פתוחים.</p> <p>ב. צמחיה טבעית ותגבור שלה.</p> <p>ג. מעברים לסוגיהם – שבילים, מדרגות, דרכי שירות ותחזוקה.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות.</p> <p>ה. גידור ואמצעי ביטחון.</p> <p>ו. בתא שטח מס' 753 תשולב גם דרך גישה לחווה החקלאית (חוות רום) ולמתקן ההנדסי שבתא שטח מס' 902. תכנית זו (ג/20377) תגבר על תכנית חוות רום ג/19379 לעניין תוואי הדרך הנ"ל לחווה, ככל שתכנית חוות רום תאושר.</p>	
4.6.2 הוראות	4.6.2
<p>א. הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>(1) לכל תא שטח ו/או מגרש תוכן תכנית פיתוח בידי אדריכל נוף מורשה, שתתבסס על הנחיות תכנית זו.</p> <p>(2) לפני התכנון המפורט של שטח זה ובפרט של הדרך החקלאית שהיא גם דרך הביוב, ייערך סקר עצים מפורט, מאושר על ידי פקיד היערות שיחייב את היזמים ואת קולחי משגב.</p> <p>(3) תכנית הפיתוח הזו תיערך לכל תא השטח או המגרש בשלמותם, בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250 ועל רקע תכנית מדידה עדכנית, שתוכן בידי מודד מוסמך.</p> <p>(4) אישורה של תכנית פיתוח זו (לכל תא השטח) בידי מהנדס הועדה המקומית, יהיה תנאי מוקדם לדיון בבקשה להיתר בנייה לתא השטח ו/או המגרש - בין אם הבקשה להיתר היא לכל תא השטח ובין אם לחלקו.</p> <p>(5) בייעוד קרקע זה תותר הקמת גדר ביטחון ומרכיבי ביטחון נוספים (דוגמת מערכת תאורה, אמצעי התראה וכיו"ב). הקמתם ותאפשר על תוואי הקו הכחול של תכנית זו או בתוואי אחר בתחום ייעוד השטח - הכל עפ"י תכנית הפיתוח המאושרת הנזכרת למעלה.</p> <p>(6) תכנון המפלסים והנוף לתאי שטח בייעוד זה, ישים דגש על הפרדה מפלסית וויזואלית בין שולי מגרשי המגורים ו/או השטח הפרטי הפתוח הצמוד להם לבין תאי השטח בייעוד זה, כך שהמתקנים ההנדסיים, הגדר והדרך המשולבת בשטח הפתוח לא יהיו נצפים ככל הניתן ממגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>(7) ייעשה מאמץ להותיר ולתגבר את הצמחייה הטבעית הקיימת במקום, כדי לצמצם את הנוק הנופי הקיים בשולי מגרשי הבנייה והשימושים המותרים בייעוד זה.</p>	<p>ב. הוראות לפיתוח הדרך בתא שטח מס' 753</p> <p>(1) הדרך שבתא שטח זה מהווה גישה לחוות רום ולמתקן ההנדסי שבתא שטח מס' 902 בלבד. לא תותר נגישות מהדרך הזו למגרשי המגורים בכמון.</p> <p>(2) ככל שתאושר תכנית ג/19379 – חוות רום, תגבר תכנית זו (תכנית ג/20377) על תכנית חוות רום, לעניין תוואי דרך הגישה לחווה.</p> <p>(3) רוחב הדרך לא יעלה על 4.0 מ'.</p> <p>(4) תנאי להיתר לפריצת הדרך יהיה קבלת חוות דעת רט"ג, שתוגש למהנדס הוועדה המקומית.</p>

4.7 יער קיים לשימור (תא שטח 754)

4.7.1 שימושים	
א. שטחים פתוחים ובהם חורש, יער, שיחים ושאר מיני צמחיה, בין טבעית ובין נטועה בידי אדם.	
ב. נטיעות, גינון, פיתוח שבילים למעבר ושאר פעולות הדרושות לקיומו ושימורו של היער והצומח הקיימים.	
4.7.2 הוראות	
א. הוראות בינוי	1) לא תותר הקמת כל מבנה מכל סוג שהוא בתחום היער הקיים לשימור.
ב. פיתוח סביבתי	1) פעילות פיתוח היער ושימורו תיעשה בידי קק"ל או באישורה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
ג. תשתיות	1) לא תותר הקמת מערכות תשתית לסוגיה (ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת וכיו"ב) בתחום היער הקיים לשימור, אלא אם השתכנע מהנדס הועדה המקומית, כי אין כל אפשרות סבירה אחרת להעברת התשתיות לשירות מבני היישוב הסמוכים. 2) תכנית לביצוע תשתיות כנ"ל תועבר טרם אישורה בידי מהנדס הועדה לקק"ל, לשם מתן הנחיות לביצוע מערכת התשתית האמורה. 3) אישור תכנית להקמת מערכת תשתית בידי מהנדס הועדה המקומית ובהתחשב בהנחיות קק"ל, יהיה תנאי מוקדם למתן היתר לביצוע העבודות.
ד. דרכים	1) לא תותר סלילת דרכים מכל סוג שהוא, בין אם תהיינה אלה דרכים סלולות בגמר אספלט או דומה ובין אם תהיינה אלה דרכי עפר, למעט שבילי עפר להולכי רגל ודרכי בידוד למניעת התפשטות שריפות.

4.8 דרך מאושרת ומוצעת

4.8.1 שימושים	
א. דרכים למעבר כלי רכב לסוגיהם והולכי רגל והכול, בהתאם למוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה.	
ב. מקומות לחנייה ציבורית, מקומות לתחנות אוטובוס והיסעים ומקומות למיכלי איסוף אשפה לסוגיה.	
ג. גינון ונטיעות.	
ד. מעבר תשתיות הנדסיות וניקוז מי גשם.	
4.8.2 הוראות	
א. דרכים	1) ביצועו של מערך הדרכים בתחום תכנית זו יהיה על פי נספח דרכים ותנועה שיצורף לתכנית זו ו/או בהתאם לתכנון מפורט כמתואר בסעיף 6.4 דרכים וחניות בפרק 6 להלן. 2) תוכן תכנית מפורטת לביצוען של הדרכים בתחום תכנית זו – ראה סעיף 6.4 דרכים וחניות בפרק 6 להלן. 3) חתכי רוחב טיפוסיים ומיקום תשתיות לאורך הדרכים ייכללו בתכנית המפורטת שתאושר בידי מהנדס הרשות המקומית. ב. הוראות לפיתוח 1) חומרי הגמר, פרטי הגמר, ריהוט רחוב, שילוט, גינון ונטיעות למדרכות ולאזורים שאינם מיסעות, ייכללו בתכנית המפורטת הנ"ל.

4.9 מתקנים הנדסיים**4.9.1 שימושים**

- מבנים למערכות טכניות, דוגמת תחנת שאיבה, סניקה, בריכת איגום מי שתייה, מים, ביוב וניקוז, חשמל ותקשורת וכיו"ב וכן, מתקנים נלווים למערכות אלה הדרושים לפעולתן התקינה.
- א. מעבר תשתיות הנדסיות וניקוז מי גשם.
- ב. דרך גישה ומעבר.
- ג.

4.9.2 הוראות

- א. הוראות לבינוי ופיתוח
- (1) תינתן עדיפות לקווי הולכה גרביטציוניים (גם אם הם נסמכים על מערכות כאלה ביישוב כמאנה) על-פני הולכה באמצעות תחנות שאיבה חדשות. בעת מימושה של תכנית זו, תיבחן הזמינות של מערכות הולכה גרביטציוניות ורק באם אלה אינן זמינות, יינתן היתר לבניית תחנות שאיבה.
- (2) במידה שיעלה ההכרח להקמת תחנות שאיבה, תוכן תכנית מפורטת לביצועם של המבנים, המתקנים והמערכות הכלולים בתחומי ייעוד זה. תכנית זו תאושר בידי מהנדס הועדה המקומית.
- (3) תכנית בקשה להיתר בנייה של כל מבנה או מתקן בתחומי תאי השטח בייעוד זה תכלול גם תכנית פיתוח לכל תא השטח. תכנית זו תכלול התייחסות ותכנון מפורט לדרך גישה לתא השטח.
- (4) שטחי הבנייה, גובה המבנים וקווי הבניין למתקנים הנדסיים יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבנייה שבסעיף 5 להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות מרבית (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית הנשטת	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר) %			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מותרות							מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי שירות				שירות
3.0 (6) (11)	3.0 (6) (11)	3.0 (6) (11)	2 אך לא יותר	2 אך לא יותר	8.0 (4)	2.5	1	35%	(3)	260 מי"ר (2) (1)	(3)	(3)	60 מי"ר (3) (1)	200 מי"ר (1) (2) (3)	400 מי"ר (מוזער)	302-351, 382-396	
(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	52, 126-130, 1001-1003, 1005-1006	מגורים א'
5.0	3.0	3.0	2 אך לא יותר	2 אך לא יותר	8.0 (4)			60%	(3)	60% (8)	(3)	(3)	10%	50%	500	805	מבנים ומוסדות ציבור
5.0	5.0	5.0	1	1	4.0			--	80 מי"ר	80 מי"ר (8)	--	--	--	80 מי"ר (8)	400 (מערב)	704, 724-727	שטח ציבורי פתוח
5.0	4.0	5.0	1 (10)	1 (10)	5 מ' (10)			16% (9)	80 מי"ר (9)	80 מי"ר (9)	--	--	--	80 מי"ר (9)	1000 (מרב)	903 - 901	מתקנים הנדסיים

- (10) גובהם של מבני המתקנים הללו יהיה נמוך ככל הניתן לשם תפקוד נאות שלהם ולא יהיה יותר מקומה אחת, אלא אם השתכנע מהנדס הועדה המקומית כי גובה רב יותר חיוני לתפקוד המתקן. גובה המתקנים מעל או מתחת לקובעת הבניין ייקבע בהתאם לתנאים הטופוגרפיים בכל תא שטח, אך בכל מקרה לא יעלה על קומה אחת, במגבלות הרשומות ברישא לסעיף זה.
- (11) קווי הבניין המוגדרים בתכנית מאושרת מש/מק/1/9702, בכללם למגרש/ תא שטח 86 יהיו בהתאם למוגדר בתכנית המאושרת הני"ל.
- (12) בתאי השטח בייעוד לפי תכנית מאושרת הזכויות והוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות קודמות בלבד. גבולות המגרשים והחלוקה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות קודמות בלבד. בתאי שטח 52, 1001-1003, 1005-1006, 126-130, הזכויות והוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות קודמות בלבד. בתאי שטח 52, 126-130 גבולות המגרשים והחלוקה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות קודמות.

6. הוראות נוספות

- 6.1 איכות הסביבה**
- א. תינתן עדיפות ועידוד להקמת מבנים בבנייה ירוקה ובתקן הישראלי לבנייה ירוקה.
- ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
- ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ד. מהנדס הועדה המקומית יהא רשאי להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ה. לא יותר אכלוס ו/או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם-כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו בהיתר הבנייה.
- 6.2 אקוסטיקה**
- א. לא תותר בתחום התכנית כל פעילות המהווה מטרד אקוסטי למגרשי המגורים הסמוכים, בהתאם לרמות הרעש המותרות לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 6.3 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**
- א. נספח הביוב לתכנית זו קובע שתי חלופות לפתרונות ההולכה של קווי הביוב המאספים הראשיים. בכל מקרה שהדבר אפשרי, תינתן עדיפות לקווי הולכה גרביטציוניים (גם אם הם נסמכים על מערכות כאלה ביישוב כמאנה) על-פני הולכה באמצעות תחנות שאיבה חדשות. בעת מימושה של תכנית זו, תיבחן הזמינות של מערכות הולכה גרביטציוניות ורק באם אלה אינן זמינות, יינתן היתר לבניית תחנות שאיבה.
- ב. כל המבנים והמתקנים בתחומי תכנית זו יחוברו לרשת הביוב המרכזית של היישוב, בהתאם לנספח הביוב המנחה לתכנית זו. אישור תכנית החיבור לרשת היישוב בידי מהנדס הוועדה המקומית, יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בנייה ואישור הביצוע בהתאם לתכנית יהיה תנאי למתן אישור אכלוס.
- ג. תוכן תכנית ניקוז לשטח הכלול בתחומי תכנית זו, אשר תיתן מענה לניקוז כל השטחים הפתוחים, לרבות מורדות ההרים והואדיות. מערכת הניקוז תתוכנן כך שרוב מי הנגר יושארו בשטח וישמשו להשקיית הנטיעות או להחדרה ותכלול מתקנים לשימור נגר, שימור קרקע ומניעת סחף. מי נגר מרחובות, מחניות ומגגות יובלו אל השצי"פים שם יותקנו אגני היקוות להשיהיה ולהחדרה כחלק מתכנון השצי"פ, הכול – כמפורט בסעיף 6.11 בהוראות תכנית זו. התכנית תאושר בידי מהנדס הרשות המקומית ורשות הניקוז.
- ד. לפני התכנון המפורט של דרך הביוב והשוחות שלאורכה ייערך סקר עצים מפורט שיחייב את היוזמים ואת קולחי משגב.
- ה. תכנית ניקוז מפורטת לכל תא שטח ו/או מגרש תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבקשה להיתר בנייה. אישור התכנית בידי מהנדס הוועדה המקומית יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בנייה.
- ו. תכנית הניקוז הנוכרת בסעיף ב. למעלה תתחשב בקיומו של צינור ניקוז קיים בתחומי מגרשים 27 ו-38, תכלול אותו במערך תכנון הניקוז לחלק היישוב המתאים ותכלול פתרון למוצאו בקצות המגרשים ובחיבורו למתקן ההנדסי המתאים.
- ז. אספקת מים לכל המבנים והמתקנים בתחומי תכנית זו תיעשה מרשת המים של הרשות המקומית.
- ח. תוכן תכנית לרשת המים ביישוב בהתאם לנספח המים המנחה לתכנית זו. אישור תכנית חיבור מים במבנה ו/או במתקן לרשת היישוב בידי מהנדס הוועדה המקומית, יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בנייה ואישור הביצוע בהתאם לתכנית יהיה תנאי למתן אישור אכלוס.
- ט. תכנית רשת המים ביישוב תכלול פתרון למערך כיבוי אש (מיקום הידרנטים ביישוב, צנרת נדרשת, מקורות מים לכיבוי, לחצים וכיו"ב) עם דגש על מערך הידרנטים מיוחד בהיקף היישוב, והיא תאושר ברשות כיבוי האש המוסמכת. אישור רשות כיבוי אש יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בנייה לכל מבנה ו/או מתקן בהם נדרש אישור בהתאם לחוק.
- י. מתקנים לפינוי אשפה ולהפרדתה יותקנו בתאי השטח ו/או המגרשים שבתחום תכנית זו במספר, באופן ובפרטים שיאושרו בידי מהנדס הרשות המקומית. פינוי האשפה ממתקנים אלה ייעשה בהתאם לנוהלי הרשות המקומית.

- יא. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה לאישור היחידה הסיביתית ו/או אגף התברואה ברשות המקומית. המלצותיהם יהיו תנאים להיתרי בנייה.
- יב. תכנית בקשה להיתר בנייה תכלול הסדר לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר כנוצר בסעיף 6.1 ב'.

6.4 דרכים וחניות

- א. ביצועו של מערך הדרכים בתחום תכנית זו יהיה על פי נספח דרכים ותנועה שיצורף לתכנית זו ו/או בהתאם לתכנון מפורט כמתואר להלן.
- ב. תוכן תכנית מפורטת לביצוען של הדרכים בתחום תכנית זו, לרבות הרחבתן, התקנת מקומות חנייה ציבוריים, אזורי סיבוב ותמרון לאוטובוסים וכלי רכב כבדים ולפינוי אשפה, תחנות הסעה ואוטובוס וכיו"ב כל הכרוך בתכנון שלם למערך הדרכים. התכנית תיערך בידי מהנדס מוסמך ותאושר בידי מהנדס הרשות המקומית - מועצה אזורית משגב. אישור של תכנית כזו יהיה תנאי מוקדם למתן היתרי בנייה בתחום תכנית זו.
- ג. בעת התכנון המפורט של הכבישים, יוצמד גובהו של מרכז הכביש בכל נקודה לגובה הקרקע הטבעית באותה הנקודה, ככל שמתיר זאת התקן.
- ד. מספר מקומות החנייה לכל תא שטח ו/או מגרש יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה והתקנתם תהיה בהתאם לתקנות המפורטות בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
- ה. מקומות החנייה הנדרשים עפ"י תקן יוקמו בתחומי תא השטח ו/או המגרש האמור. מקומות החנייה שלאורך הדרכים לא ייכללו במניין המקומות הנדרשים עפ"י תקן וישמשו את הציבור הרחב.
- ו. הקמתם של מקומות חנייה תיעשה מתוך התחשבות בקיומה של צמחייה טבעית. הרשות המקומית תעודד הקמת מקומות חנייה, בהם משמשים העצים הקיימים כהצללה וכהפרדה בין מקבצי חניות.
- ז. בתכנון המפורט של הדרכים ישולבו ככרות, איי תנועה ומיסעות מפותלות ברוחב משתנה, בכל מקום שיהיו בו מקבצי עצים לשימור, במגמה לשמר עצים אלו.

6.5 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. תשלום היטל השבחה או לחילופין, מתן ערבות לתשלום ההיטל בהתאם להוראות החוק, יהיו תנאי מוקדם לקבלת היתר בנייה.

6.6 הפקעות ורישום שטחים ציבוריים

- א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על-פי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

6.7 איחוד חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצורכי רישום מאושרת על-ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה, ייראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית, אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- ב. תוך 8 חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת, בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בנייה בחלקה מס' 1 בגוש 18850, יהיה הכנה ואישור של תכנית איחוד וחלוקה לחלקה זו. תכנית זו תאושר בידי הועדה המקומית.

6.8 חשמל

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמה של חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, קיימים ומתוכננים.

- 1) מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת חשמל.
- 2) בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.
- 3) על אף האמור בסעיף ב'2, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ הכבל/ המתקן
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף:
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד:
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו:
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך:
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה:
	כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל
1.0 מ'	ארון רשת:
3.0 מ'	שנאי על עמוד:

ג. על-אף 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.

ג. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

- 1) לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- 2) לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין.
- 3) על-אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה ולפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת – 2006.

6.9 מבנים קיימים

א. מבנים קיימים אשר הוקמו עפ"י היתר בנייה כחוק, אך החורגים מהוראות תכנית זו – באם הקמתם תואמת הוראות תכנית קודמת לתכנית זו אשר חלה עליהם, אזי הוראות תכנית קודמת יגברו על הוראות תכנית זו ובתנאי שמבנים אלו אינם חורגים לשטחים ציבוריים ודרכים.

ב. תוספות בנייה במבנים אלה יותרו בקונטור המבנה הקיים.

6.10 . מי נגר עילי

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז ציבורית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- ד. תכנית הניקוז העילי (כמצוין בסעיף 6.3 ב.3) תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.
- ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.11 . סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- א. כל מבנה ציבורי ומתקן לצורכי ציבור (בתא שטח ביעוד ציבורי) בתחומי תכנית זו חייב בהתקנת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. אישור יועץ נגישות מוסמך להתאמת המבנה ו/או המתקן לתקנות, יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בנייה.

6.12 . עתיקות

- א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- ב. במידה שידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה שבשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.13 . פיקוד העורף

- א. כל מבנה שיוקם בתחום תכנית זו, יכלול מרחב מוגן או מקלט, שייבנה בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית.
- ב. מרחב מוגן או מקלט שייבנו בתחומי תכנית זו, אפשר שיהיו רב תכליתיים ושטחם יחושב כשטח שירות, בהתאם לתקנות חישוב השטחים שיהיו נהוגות בעת מתן היתר הבנייה.
- ג. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש האמור או פטור מהקמת מיגון כזה, יהיו תנאי מוקדם לקבלת היתר בנייה באותו המגרש.

6.14 . פיתוח סביבתי, נוף וסביבה

- א. כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח מפורטת לתא השטח/ המגרש נשוא הבקשה. אישור התכנית בידי מהנדס הועדה המקומית יהיה תנאי מוקדם למתן היתר הבנייה.
- ב. תכנית הפיתוח האמורה תהיה בקנה מידה של 1:250 לפחות ותכלול בין היתר: תכנון מפלסי הפיתוח, קירות תומכים ופריסתם, גדרות ופרטיהן, רחבות, שבילים ומדרגות, גינון ונטיעות, ריהוט חוץ ורחוב, הצללות ופרטיהן, מתקנים הנדסיים ומערכות השקיה, פרטי פיתוח אופייניים ופירוט חומרי גמר.

- ג. תכנית הפיתוח למגרש תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת שתיערך בידי מודד מוסמך ותכלול בין היתר טופוגרפיה וסימון כל העצמים והעצים הקיימים בשטח.
- ד. לפני תחילת עבודות הפיתוח יסומנו בשטח באופן ברור השטחים המיועדים לשימור. על מבקש ההיתר לייצע את כל הגורמים הפעילים בשטח על חשיבות השימור ועל ההכרח לעבוד רק בתחום התשתיות אותן מפתחים, תוך שמירה על כל המרכיבים בשטחי "על געת" אלה – צמחייה, קרקע ומשטחי סלע.
- ה. מסלעות ייבנו בשיפוע של 1:1. המסלעה תיבנה מאבן ממקור גירי או דולומיטי בהתאם לפרט מאושר. באם מוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר לשורת המסלעה הראשונה לא פחות מ-1.5 מ'. מסלעה בגובה 2.0 מ' תפוצל במרכזה, כך שתיווצר ערוגה ברוחב של לפחות 80 ס"מ. בגובה העולה על 2.0 יועדף קיר תומך על פני מסלעה.
- ו. בשטח המיועד לפיתוח, תיאסף אדמה משכבה עליונה, שתישמר בערימה מסודרת ותשמש לאחר גמר הפיתוח לחיפוי מדרונות מילוי. סלעים ואבנים מהשטח המיועד לפיתוח ייאספו בערימות מסודרות וישמשו לבניית מסלעות, קירות תומכים וריצופי אבן.
- ז. לא יותר לשפוף שפך ו/או לאחסן חומרי מילוי וסלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש בידי מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית. עודפי מילוי ועפר יפוננו לאתרים מורשים בלבד, באחריות מבקש ההיתר והיזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.
- ח. חציבה בסלע גיר קשה מאפשרת להשאיר את החציבה ללא בניית קיר או מסלעה. במקרה כזה, החציבה תתבצע בצורה לא אחידה, כך שיישמרו נישות קטנות עם אדמה, שיצמחו להיות תכסית טבעית בתוך השכונה.

6.15 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, קו ניקוז, תא ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזית תאורה וכדומה וכל העבודות הכרוכות בביצוען, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר בנייה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום דרך קיימת גובלת, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

6.16 פסולת בניין ועודפי חציבה וחפירה

- א. לא יינתן היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (טיפול בפסולת בנייה) התשס"ה 2005, לאתר מוסדר ומאושר בלבד. הנוהל יכלול גם התחייבות היזם להערכת כמות פסולת הבנייה המשוערת ואישור להתקשרות עם אתר מוסדר לפינוי הפסולת.
- ב. לא יינתנו אישור אכלוס ותעודת גמר ללא הצגת אישור מנהלת אתר מורשה, על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
- ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים ולגריסה של עודפי חציבה וחפירה, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- ד. גבולות היישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יוגדרו בזמן העבודות ועד לסיומן, כמתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.17 צמחייה

- א. עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבניין – אסורה.
- ב. עקירת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבניין טעונה אישור מיוחד מהוועדה המקומית ומק"ל. בסמכות הוועדה המקומית והאגודה השיתופית לדרוש שימור ושילוב עצים מוגנים בתכנון הבית והחצר.
- ג. במידה שקיימים עצים וגיאופיטים בשטח המיועד לפיתוח, יהיו אלה מיועדים להעקפה עפ"י הנחיות פקיד היערות. אין חובה להחזיר את העצים המועתקים לשטח התכנית. המיקום יקבע בתיאום עם קק"ל והוועדה המקומית.
- ד. כל העתקות העצים הנדרשות על פי נספח העצים, בשטחי הציבור ובמגרשים הפרטיים יבוצעו במסגרת פיתוח התשתיות הציבוריות

ה. לפני תכנון מפורט של קטע לביצוע יבוצע עדכון לסקר העצים בכל תאי השטח הנכללים בקטע. בצוות המתכננים ייכלל אגרונום. אשר יקבע בין השאר את לוח הזמנים לביצוע התכנית על פי המועד המתאים להענקות

6.18 קולטי שמש

- א. קולטי שמש ודודים על גגות שטוחים ישולבו בניין ובמעקות הגג ויוצבו כחלק בלתי נפרד מעיצובו האדריכלי של המבנה. אישור הפתרון המוצע להצבת הקולטים והדודים בידי מהנדס הועדה המקומית, יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בנייה.
- ב. קולטי שמש בגגות משופעים ישולבו בגג ויוצבו כשהם צמודים לגג המשופע. לא יותר שימוש בקולטים שקו המתאר שלהם חורג מקו המתאר של הגג המשופע. דודים יוצבו בתוך חלל הגג. אישור הפתרון המוצע להצבת הקולטים והדודים בידי מהנדס הועדה המקומית, יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בנייה.

6.19 שמירה על עצים בוגרים

- א. עצים לשימור: על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט ובנספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- 1) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - 2) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כרשום בהוראות תכנית זו או כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - 3) קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ויסומן בבקשה להיתר בנייה, ככל שתוגש בתחומו.
 - 4) בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - 5) כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
 - 6) במקרים מיוחדים בלבד, 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 תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- ב. עצים להעסקה: על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט ובנספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעסקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- 1) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כרשום בהוראות תכנית זו או כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - 2) העסקה של עצים המיועדים לכך, בהתאם לתכנית זו, תתבצע למקומות קבועים מראש בשטחים פתוחים ושטחים ציבוריים. מקומות אלה יצינו בבקשה להיתר בנייה.
 - 3) העסקת העצים תבוצע בליווי אגרונום מומחה בתחום ודו"ח של האגרונום שיפקח על העסקת העצים יהיה תנאי למתן טופס 4 למבנה נשוא הבקשה להיתר.
 - 4) העצים המיועדים להעסקה יועתקו במהלך החודשים ינואר-פברואר ותחובר להם מערכת השקיה למשך 3 שנים לפחות.
 - 5) עבודות הכריתה ו/או ההעסקה של העצים המיועדים לכך יבוצעו רק לאחר קבלת היתר בנייה ורישיונות כריתה כדין.

6.20 תקשורת

- א. אספקת שירותי טלפון, רשת כבלים לטלביזיה ולאנטרנט וכל שירותי תקשורת אחרים תבוצע בתחום תכנית זו באמצעות מוליכים תת-קרקעיים בלבד. לא יותרו חיבורים וקווים עיליים.
- ב. הקמת רשת תקשורת (טלפון, טלביזיה בכבלים, אינטרנט או כל מערכת אחרת) תהיה מותנית בהכנת תכנית מפורטת לביצוע שתאושר בידי מהנדס הרשות המקומית - מועצה אזורית משגב.

ג. לפני ביצוע כל סוג של עבודות עפר בתחום התכנית, לרבות חפירה, יש לקבל מכל גורם לו יש תשתית תקשורת במקום (בזק, הוט וכו') אישור לביצוע העבודה וסימון הקווים בשטח. לא יותר השימוש בכלים מכניים כבדים מעל תוואי תשתית תקשורת.

6.21 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה והנחיות סיסמיות

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים ושברים טקטוניים פעילים בתחום התכנית המלצות חו"ד מקצועית זו יוטמעו בבקשה להיתר בנייה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

היתר לתוספות בנייה או שינויים במבנה קיים, אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי התנאים הבאים:

ב. (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת סקר עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על-פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ג. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השינוי המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.22 תקשורת

א. אספקת שירותי טלפון, רשת כבלים לטלביזיה ולאינטרנט וכל שירותי תקשורת אחרים תבוצע בתחום תכנית זו באמצעות מוליכים תת-קרקעיים בלבד. לא יותרו חיבורים וקווים עיליים.

ב. הקמת רשת תקשורת (טלפון, טלביזיה בכבלים, אינטרנט או כל מערכת אחרת) תהיה מותנית בהכנת תכנית מפורטת לביצוע שתאושר בידי מהנדס הרשות המקומית - מועצה אזורית משגב.

ג. לפני ביצוע כל סוג של עבודות עפר בתחום התכנית, לרבות חפירה, יש לקבל מכל גורם לו יש תשתית תקשורת במקום (בזק, הוט וכו') אישור לביצוע העבודה וסימון הקווים בשטח. לא יותר השימוש בכלים מכניים כבדים מעל תוואי תשתית תקשורת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**


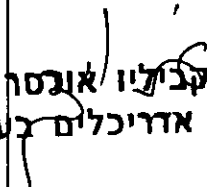
מספר שלב	תאור שלב	התניה
שלב א'	שיווק, פיתוח ובנייה במגרשי המגורים מס' 317-351 (מתחם צפוני, משני צידי כביש מס' 2)	השלמת פיתוחם ובנייתם של לפחות 90% מהמגרשים הקיימים מכוח תכנית מאושרות קודמות
שלב ב'	שיווק, פיתוח ובנייה במגרשי המגורים מס' 302-316 (מתחם צפוני, לאורך כבישים מס' 11, 8)	השלמת פיתוחם ובנייתם של לפחות 90% מהמגרשים הכלולים בשלב א'
שלב ג'	שיווק, פיתוח ובנייה במגרשי המגורים מס' 382-396 (מתחם דרומי, משני צידי כביש מס' 6)	השלמת פיתוחם ובנייתם של לפחות 90% מהמגרשים הכלולים בשלב ב'

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

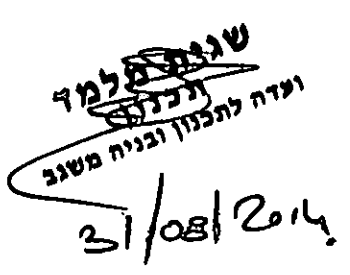
על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26/8/14				משה גונטובניק מנהל תחום (ביצוע)	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
24.8.2014	 קביליו / אגסר וידן אדריכלים בע"מ	קביליו אודסר וידן אדריכלים בע"מ ח"פ 511000317	05197893-0	אורי וידן	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
 <p>ועדה לתכנון ובנייה משגב שגות למיד 31/08/2014</p>		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ נפייז תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		✓
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה _____ אורי וידן _____ (שם), מס' תעודת זהות _____ 05197893-0 _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

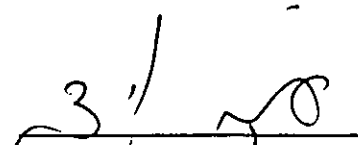
1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20377 _____ ששמה: תכנית להרחבת הישוב כמון _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום: אדריכלות ובינוי ערים, מספר רישיון: 34432.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ חנה ליבנה _____,

מס' תעודת זהות 053994133,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20377 ששמה "תכנית להרחבת הישוב כמון" (להלן - ה"תוכנית")
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם רשם נאמנים וקאזינאים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 33373 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

חנה ליבנה
אדריכלות נוף
יעד. ד.ג. משגב 20155

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ארז בוקבוח,
 מס' תעודת זהות 023021454,
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20377 ששמה "תכנית להרחבת הישוב כמו" (להלן - "ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום החברה ויש בידי תעודה מטעם רשם ההנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 113241 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים החברה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והטאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

תכנת ייעוץ
 בהנדסה אזרחית
 מהנדסים בע"מ


 חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 20377/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17-3-11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ישראל פומרנץ
מודד מוסמך
חתימה י"א 605

605
מספר רשיון

ישראל פומרנץ
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 31.12-13 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ישראל פומרנץ
מודד מוסמך
רשיון מס' 605

605
מספר רשיון

ישראל פומרנץ
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.