

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0543397

קורנית- שינוי לתכנית מפורטת ג/13548



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	משגב
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/01/2018

להפקיד את התכנית

22/04/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר את התאמה בין גבולות מגרשים מאושרים בתכנית ג/13548 וגבולות חלקות רשומות של מגרשי מגורים והשטחים הגובלים. אי ההתאמה נבעה מהליך מקביל שנערך לקידום התכנית להרחבת הישוב קורנית ורישום הפרצלציה. התכנית נכללת בתחום הקו הכחול המאושר והשינויים המבוקשים במסגרת תכנית זו הנם בסמכות מחוזית.

תכנית ג/ 13548 מאושרת הגדירה את מספר יח"ד ליישוב קורנית: 348 יח"ד, מתוכם 32 יח"ד באזור מגורים ב'. התכנית מציעה לבטל 4 מגרשי מגורים מאושרים: מגרשים (במצב מאושר) מס': 31K, 111, 70 ו-32. במקומם הוצע מגרש מגורים חדש מס' 7 הכולל שינוי פריסת מגרשי המגורים באזור מגרש זה, והצרכת 3 יח"ד למגרש 165 המיועד למגורים ב' המאושר.

מגרש 165 המאושר שטחו כ 7.7 דונם והצפיפות עומדת על כ 4.1 יח"ד/דונם (חושב לפי 32 יח"ד/מגרש). שטח כל יחידה 95 מ"ר (עיקרי + שירות).

התכנית מוסיפה במגרש זה 5 יח"ד (ההגדלה כוללת הצרכת 3 יח"ד המבוטלות במסגרת תוכנית זו והוספת 2 יח"ד נוספות על מנת לממש את מלוא מכסת לוח 2 עפ"י תמ"א 35 ועד 350 יח"ד), מגדילה את השטח העיקרי ל- 110 מ"ר ליח"ד. הצפיפות תעמוד על 4.8 יח"ד/דונם.

במידת הצורך, תיבחן האפשרות להגדלת שטח מגרש 165, על מנת לאפשר מימוש של היקף יח"ד המוצעות.

מגורים ב': עפ"י המבא"ת יעוד מגורים ב' הוא למגורים שקיבולת הבניה במגרש בין 101% - 200% מאחר והצפיפות שהוגדרה בתכנית זו עומדת על 60%, אזי מגרש זה יוגדר כמגורים א' עם הנחיות מיוחדות לתא שטח זה.

התכנית מרחיבה את דרך מס' 4 מול מגרשים 85-88 ל-15.5 מ' ומזיזה מגרשים אלה מחוץ לקו מתח גבוה קיים.

תכנית זו קובעת כי נספחי מים, ביוב, חניות, נספח נופי וכבישים מתכנית מאושרת ג/13548 יהווה נספחים מנחים לתכנית זו.



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

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

קורנית- שינוי לתכנית מפורטת ג/13548

שם התכנית

1.1

205-0543397

מספר התכנית

489.124 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	224000
קואורדינאטה Y	750000

1.5.2 תיאור מקום היישוב קורנית בגליל בתחומי המועצה האזורית משגב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: קורנית

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קורנית			

שכונה הישוב קורנית כולו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17306	מוסדר	חלק	13-158, 160-162	159
17307	מוסדר	חלק	14-216	10-11, 13
17677	מוסדר	חלק		14
17678	מוסדר	חלק	40-41	32, 35
17679	מוסדר	חלק		9-10, 13-14
17896	מוסדר	חלק	4-117, 119-132	118
17897	מוסדר	חלק	4-82, 85-123, 125-178	84, 124

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	תאריך
ג/ 13548	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13548 ממשיכות לחול.	5744	761	27/11/2007
205-0254185	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 205-0254185. הוראות תכנית 205-0254185 תחולנה על תכנית זו.	7129	586	20/10/2015
205-0382200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 205-0382200. הוראות תכנית 205-0382200 תחולנה על תכנית זו.	7563	8416	08/08/2017
205-0392290	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 205-0392290. הוראות תכנית 205-0392290 תחולנה על תכנית זו.	7563	8416	08/08/2017
מש/ מק/ 1/13548	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 1/13548. הוראות תכנית מש/ מק/ 1/13548 תחולנה על תכנית זו.	6292	6508	12/09/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ענת פיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ענת פיק		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח קוי בניין	18/02/2018	ענת פיק	07/02/2018	1	1: 1000	מחייב	קווי בנין
לא	מצב מאושר + יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	04/02/2018	ענת פיק	04/02/2018		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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחרים

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	ענת פיק	38833	ענת פיק - אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	(1)	43	04-9831992		pickarc2@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	שוורץ אורית	1039	אורית שוורץ	שדמות דבורה	(2)		077-5288188		os.landplan@ gmail.com

(1) כתובת: רחוב קק"ל 43.

(2) כתובת: ת.ד. 41, ד.נ. גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

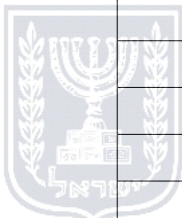
תכנית זו באה להסדיר אי התאמות בין תכנית מאושרת מס' ג/13548 קורנית לבין תשריט החלוקה הרשום של הישוב (תצ"ר).

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 16

1. דיוק גבולות מגרשים בהתאם לתשריט חלוקה.
2. הוספת 2 יח"ד לסה"כ יחידות הדיור המאושרות (התכנית מוסיפה 5 יח"ד ביעוד מגורים א' עם הוראות מיוחדות, ומורידה 1 יח"ד ביעוד מגורים ו- 2 יח"ד ביעוד מגורים א').
3. שינוי קווי בניין.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי.
5. שינוי יעוד משטח מגורים לשטח לחניה ציבורית.
6. שינוי יעוד שטח מגורים לדרך משולבת, שטח ציבורי פתוח ודרך.
7. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים ולדרך.
8. שינוי בהוראות בניה והגדלת זכויות בניה באזור מגורים א' עם הוראות מיוחדות (תא שטח 165).

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	801 - 814, 812 - 820, 822, 824, 825, 827, 829
דרך מוצעת	213, 214, 218, 221, 225, 235, 236, 245, 523, 923, 925
דרך משולבת	500 - 522
יער	610 - 616
מבנים ומוסדות ציבור	602 - 606
מגורים	1001 - 1030, 1033, 1034, 1037, 1104 - 1107, 1119 - 1152, 1169 - 1182
מגורים א'	1 - 31, 33 - 69, 71 - 110, 113 - 169
מסחר ותעסוקה	980
מתקנים הנדסיים	903
ספורט ונופש	607, 608
שביל	400 - 439, 441 - 450

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	200 - 212, 215 - 217, 219, 220, 222 - 226, 234 - 237, 244, 246 - 452, 399 - 463
שטחים פתוחים	651

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים	651
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	60
הנחיות מיוחדות	יער	615
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	165
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	334

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	100,620	20.56
יער לשימור לפי תמ"א 22	79,319	16.21
מבנים ומוסדות ציבור	5,270	1.08
מגורים א'	159,949	32.68
מגורים ב'	7,711	1.58
מחצבה	4,800	0.98
מעברים משולבים	10,727	2.19
מתקנים הנדסיים	418	0.09
ספורט	7,100	1.45
שביל	22,768	4.65
שצ"פ	83,509	17.06
תעסוקה	7,200	1.47
סה"כ	489,391	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	86,350.57	17.65
דרך מוצעת	2,508.18	0.51
דרך משולבת	10,598.92	2.17
יער	78,656.32	16.08
מבנים ומוסדות ציבור	5,534.93	1.13
מגורים	76,706	15.68
מגורים א'	91,711.55	18.75
מסחר ותעסוקה	7,499.27	1.53
מתקנים הנדסיים	417.94	0.09
ספורט ונופש	6,951.91	1.42
שביל	22,256.66	4.55
שטח ציבורי פתוח	95,035.33	19.43
שטחים פתוחים	4,896.75	1

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	489,124.33	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש לבניית בית מגורים בן קומה אחת או שתיים הכוללים יח"ד אחת בצפיפות שלא תעלה על יח"ד אחת למגרש.</p> <p>בכל יחידת דיור יותר שלוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים (בשטח ע"פ פירוט בטבלה 5) בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מיטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה.</p> <p>לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום. לא יותר בכל מקרה שמוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה, יחידת ארוח כפרי וכ"ד או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים, כמו כן תחול חובת מתן פתרון חניה במגרש ומניעת מטרדי עומס חניה כתוצאה מהשימוש הנלווה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. גמר בניינים</p> <p>גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה. לא יותר השימוש בפח, אסבסט, ניילון, פי.וי.סי וכד'.</p> <p>2. מערכת סולרית</p> <p>א. בגגות שטוחים- מיכלי המים למערכת סולרית וקולטי שמש יותקנו על גגות המבנים ויוסותרו במסתור שיבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.</p> <p>ב. בגגות רעפים - מיכלי המים יותקנו בתוך חלל הגג וקולטי השמש יונחו על שיפוע גג הרעפים.</p> <p>3. מסתורי כביסה</p> <p>יבנו כחלק אינטגרלי מחזית המבנה. לא יותרו מסתורי כביסה הבולטים ממישור חזית המבנה. מתקני תליית כביסה אשר יוצבו בחצרות, יוסתרו בקיר פיתוח.</p> <p>מיקום מתקני תליית כביסה - יוגש במסגרת תכנית פיתוח מפורטת שתהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. מבנה חניות מקורות</p> <p>חניה תבנה בפינת המגרש קו בניין צידי וקדמי 0 מטר או במיקום שייקבע בתכנית בינוי לביצוע שתוכן.</p> <p>קרוי החניה בפינת המגרש יעשה עפ"י פרט סטנדרטי מחייב שיוכן בישוב ויאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>חניה שתבנה במרווחי הבניה כמפורט בנספח קוי בנין, תבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.</p> <p>5. קומת עמודים ומרתף</p> <p>בניית קומת עמודים ומרתפים תותר רק במקרים בהם נדרש הדבר כתוצאה משיפועי קרקע גבוהים העולים על 12% ובתנאי שמעל קומת העמודים או המרתף תבנה קומה אחת בלבד באופן שישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית.</p>

שטח קומת העמודים או המרתף לא יעלה על 20% משטח הקומה שמעליה, או 40 מ"ר הקטן מבין שניהם.

6. גובה מבנים

אופן חישוב גובה מבנים כמפורט בטבלת הוראות בניה סעיף 5 להלן, יימדד מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא בהיקף חזיתות הבית ועד רכס גג הרעפים או מעקה הבית. תותר התקנת ארובות, פרגולות/יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.0 מ' מעל הגובה המרבי המותר ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפחת מ- 1.5 מ' מהקצה הגבוה של הגג ממנו הוא יוצא.

7. אופן קביעת מפלס 0.00 של הבנין

מפלס קומת קרקע של בנין לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס קרקע טבעית במרכז חתך העובר לאורך המגרש אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי לביצוע שתוכן לאתר כולו.

8. גגות

קרוי בנינים יעשה בגגות שטוחים או גגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים. שיפוע גג הרעפים לא יקטן מ- 35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים, אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הם נצפים מבתים אחרים.

9. עליות גג

מותרת התקנת עליית גג בחלל גג הרעפים.

התייחסות לעליית הגג מבחינת מספר הקומות המותרות תהיה כמפורט להלן:

א. עליית הגג לא תחשב לקומה והיא לא תיכלל במניין הקומות המותרות. אם היא מקורה בגג משופע בכל הצדדים (ללא גמלוניים) וגובהה המכסימלי לא יעלה על 2.8 מ' ברוטו. במידה וגובה עליית הגג עולה על 2.8 מ' ברוטו ו/או היא כוללת גמלוניים היא תחשב כקומה לכל דבר והיא תיכלל במניין הקומות המותרות. בעליית גג שאינה נחשבת קומה תותר פתיחת פתחים במישור הגג בלבד (סקיי לייט).
ב. שטח עליית הגג ייכלל בשטחים המותרים לבנייה למטרה עיקרית או שרות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

10. מרווחי בנייה

יהיו כמפורט בנספח קווי בנין המצורף לתכנית וכמפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה כמפורט בסעיף 5 לעיל.

בכל מקרה של סתירה בין קו בניין קדמי כמצוין ברוזטה, לבין קו בניין המשורטט בנספח קוי בניין, יגבר קו הבניין המצוין בנספח קוי בניין.

11. שפך ועודפי קרקע

א. תכנון הבניינים בתחום תכנית זו יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילוים ופגיעה בתכסית הקרקע.

ב. לא יותר לשפוך שפך ו/או לאחסן חמרי מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.1	מגורים
	<p>שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>ג. בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שיפגעו במהלך הבניה. השיקום יעשה עפ"י תכנית שתילה ונטיעה מאושרת.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה (מלבד תא שטח 165) ישמש לבניית בת מגורים בן קומה אחת או שתיים הכוללים יח"ד תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> <p>אחת בצפיפות שלא תעלה על יח"ד אחת למגרש.</p> <p>יותר שלוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים (בשטח ע"פ פירוט בטבלה 5) בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מיטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה.</p> <p>לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום. לא יותר בכל מקרה שמוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה, יחידת ארוח כפרי וכ"ד או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים, כמו כן תחול חובת מתן פתרון חניה במגרש ומניעת מטרדי עומס חניה כתוצאה מהשימוש הנלווה.</p> <p>תא שטח 165:</p> <p>ישמש לבניית 37 יח"ד בנות קומה אחת או שתיים (ע"פ פירוט בטבלה 5)</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. גמר בניינים</p> <p>גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה. לא יותר השמוש בפח, אסבסט, ניילון, פי.וי.סי וכד'.</p> <p>2. מערכת סולרית</p> <p>א. בגגות שטוחים- מיכלי המים למערכת סולרית וקולטי שמש יותקנו על גגות המבנים ויוסותרו במסתור שיבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.</p> <p>ב. בגגות רעפים - מיכלי המים יותקנו בתוך חלל הגג וקולטי השמש יונחו על שיפוע גג הרעפים.</p> <p>3. מסתורי כביסה</p> <p>יבנו כחלק אינטגרלי מחזית המבנה. לא יותרו מסתורי כביסה הבולטים ממישור חזית המבנה. מתקני תליית כביסה אשר יוצבו בחצרות, יוסתרו בקיר פיתוח.</p> <p>מיקום מתקני תליית כביסה - יוגש במסגרת תכנית פיתוח מפורטת שתהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. מבנה חניות מקורות</p> <p>חניה תבנה בפינת המגרש קו בניין צידי וקדמי 0 מטר או במיקום שייקבע בתכנית בינוי לביצוע שתוכן. חנייה עד קו בניין צידי וקדמי 0 מ' בתנאי שינתן פתרון ניקוז לתחום מגרש המבקש קרוי החניה בפינת המגרש יעשה עפ"י פרט סטנדרטי מחייב שיוכן בישוב ויאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>חניה שתבנה במרווחי הבניה כמפורט בנספח קוי בנין, תבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.</p>

5. קומת עמודים ומרתף

בניית קומת עמודים ומרתפים תותר רק במקרים בהם נדרש הדבר כתוצאה משיפועי קרקע גבוהים העולים על 12% ובתנאי שמעל קומת העמודים או המרתף תבנה קומה אחת בלבד באופן שישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית.
שטח קומת העמודים או המרתף לא יעלה על 20% משטח הקומה שמעליה, או 40 מ"ר הקטן מבין שניהם.

6. גובה מבנים

אופן חישוב גובה מבנים כמפורט בטבלת הוראות בניה סעיף 5 להלן, יימדד מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא בהיקף חזיתות הבית ועד רכס גג הרעפים או מעקה הבית.
תותר התקנת ארובות, פרגולות/יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.0 מ' מעל הגובה המרבי המותר ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפחת מ- 1.5 מ' מהקצה הגבוה של הגג ממנו הוא יוצא.

7. אופן קביעת מפלס 0.00 של הבנין

מפלס קומת קרקע של בנין לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס קרקע טבעית במרכז חתך העובר לאורך המגרש אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי לביצוע שתוכן לאתר כולו.

8. גגות

קרוי בנינים יעשה בגגות שטוחים או גגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים.
שיפוע גג הרעפים לא יקטן מ- 35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים, אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת.
גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הם נצפים מבתיים אחרים.

9. עליות גג

מותרת התקנת עליית גג בחלל גג הרעפים.
התייחסות לעליית הגג מבחינת מספר הקומות המותרות תהיה כמפורט להלן:

א. עליית הגג לא תחשב לקומה והיא לא תיכלל במניין הקומות המותרות. אם היא מקורה בגג משופע בכל הצדדים (ללא גמלוניים) וגובהה המכסימלי לא יעלה על 2.8 מ' ברוטו.
במידה וגובה עליית הגג עולה על 2.8 מ' ברוטו ו/או היא כוללת גמלוניים היא תחשב כקומה לכל דבר והיא תיכלל במניין הקומות המותרות.
בעליית גג שאינה נחשבת קומה תותר פתיחת פתחים במישור הגג בלבד (סקיי לייט).
ב. שטח עליית הגג ייכלל בשטחים המותרים לבנייה למטרה עיקרית או שרות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

10. מרווחי בנייה

לתכנית מצורף נספח קווי בניין עבור תאי שטח:

6-9, 16, 24-26, 33-63, 65, 66, 71-77, 85-88, 116-153, 162-164, 167, 168

קווי בניין לשאר תאי השטח יהיו כמפורט בנספח קווי בנין המצורף לתכנית מאושרת ג/13548 וכמפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה כמפורט בסעיף 5 לעיל.

בכל מקרה של סתירה בין קו בניין קדמי כמצוין ברוזטה, לבין קו בניין המשורטט בנספח קו



4.2	מגורים א'
	<p>בניין, יגבר קו הבניין המצוין בנספח קוי בניין.</p> <p>11. שפך ועודפי קרקע</p> <p>א. תכנון הבניינים בתחום תכנית זו יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכנית הקרקע.</p> <p>ב. לא יותר לשפך שפך ו/או לאחסן חמרי מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>ג. בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שיפגעו במהלך הבניה. השיקום יעשה עפ"י מונה הדפסה 16</p> <p>תכנית שתילה ונטיעה מאושרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>חניה- תתאפשר חנייה עד קו בניין צידי וקידמי 0 מ' ובתנאי פתרון ניקוז לתחום מגרש המבקש.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>במגרשי מגורים שטרם מומשו קווי הבניין יהיו בהתאם לקבוע בתכנית זו. קווי בניין במגרשים בנויים יהיו בהתאם לתכניות קודמות.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 165, מגורים א' עם הנחיות מיוחדות- מספר יח"ד במגרש 165 - 37 יח"ד.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה- הכנת תכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תפרט העמדת המבנים במגרש, אופי הבינוי, מפלסים, שבילים, דרכים פנימיות, מיקום חניות, שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים, חזיתות ומודל תלת-מימדי ערוכים בקנ"מ 1:250 לפחות.</p>
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	ישמש לבניית תחנות טרנספורמציה או תחנות שאיבה בלבד שיבנו בשטח המינימלי הנדרש ע"י רשות החשמל והביוב.
4.3.2	הוראות
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	ישמש לבניית מבני ציבור לשרות הקהילה: מבני חינוך, מעונות, מועדונים ובתי תרבות, בתי כנסת ספריות, אולמות התכנסות ומופעים והשרותים הנלווים להם כגון: קפיטריה, צרכניה.
4.4.2	הוראות
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים

4.5	שטחים פתוחים
	ישמש כשטח לשיקום נופי והסבתו לשצ"פ לשרות הציבור.
4.5.2	הוראות
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	ישמש כשטח לגינון, מגרשי משחקים חורשות נוי, מדרגות ושבילים הפתוחים לגישת הציבור ולמעבר תשתיות. בנוסף, בשטחים אלה תתאפשר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח המינימלי הנדרש לצורך פעילותו ע"פ חברת חשמל.
4.6.2	הוראות
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
	ישמש לבניית מגרשי ספורט בלבד. לא תותר כל בנייה במקום למעט המתקנים הדרושים עבור מגרשי הספורט כגון גדרות, מתקנים ניידיים, מתקני תאורה, רמפות ישיבה, סככות צל ופרגולות פתוחות להצללה.
4.7.2	הוראות
4.8	יער
4.8.1	שימושים
	ישמש כשטח יעור וחורש טבעי לשמור וטיפוח בהתאם להוראות תמ"א 22. לא תותר כל בנייה מכל סוג שהוא באזור זה למעט הכשרת שבילי מטיילים. תותר העברת תשתיות באזור זה בתנאי טיפול נופי ושיקום האזורים שנפגעו בעקבות בצוע הנחת התשתיות והכל בהתאם להוראת תמ"א 22.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	שטח זה ישמש לדרכים לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב וגינון רחוב.
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	שטח זה ישמש לדרכים לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב וגינון רחוב.
4.10.2	הוראות
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	דרכי גישה משולבות לרכב ולהולכי רגל ומעבר תשתיות.
4.11.2	הוראות
4.12	שביל

שביל	4.12
שימושים	4.12.1
ישמש למעבר הולכי רגל, אופניים ורכב חשמלי קל בלבד והם יהיו פתוחים לגישת הציבור.	
הוראות	4.12.2
מסחר ותעסוקה	4.13
שימושים	4.13.1
<p>ישמש כאזור תעסוקה מיוחד שהשימושים המותרים בו הם: סדנאות לבעלי מקצועות חופשיים, אומנים ואומנים בתי מלאכה, שאינם כרוכים במטרדי רעש וזיהום סביבתי מכל סוג שהוא, שטחי מסחר וחנויות, בתי אירוח, מבני תרבות, מרכז כנסים, מרפאות וחדרי טיפול. כל שימוש באזור זה יותנה באישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה והמועצה האזורית משגב.</p> <p>א. יותר שילוב מסחר למטרת חנויות לממכר תוצרת המקום, מסעדות ובתי קפה ע"פ פירוט בטבלה 5.</p> <p>ב. יותר שמוש לתיירות כפרית הכוללת שטחים ציבוריים נדרשים למשרד קבלה, חלל התכנסות, בית קפה ומסעדה ע"פ הפירוט בטבלה 5 ובהתאם להנחיות משרד התיירות.</p> <p>ג. אזור התיירות ירוכז באזור אחד כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית מאושרת ג/13548.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתרי בנייה באזור זה יהיה בהגשת תכנית בינוי לביצוע והנחיות עיבוד ארכיטקטוני לאישור הוועדה המקומית משגב. תכנית הבינוי תציג את אופן ניצול זכויות הבנייה באזור זה במלואם תוך הצגת אופן פריסת והעמדת המבנים בשטח תוך ציון ייעודם, מפלסי 0.00, גובה מקסימלי, חומרי גמר, שיוצגו בתכנית, חתכים וחזיתות עקרוניים וכן תכנית פיתוח וגינון שתכלול פתרונות חנייה עיליים ובמרתפים בהתאם לדרישות התקן.</p> <p>תכנית הבינוי תעשה ברוח עקרונות נספח הבינוי בתכנית מאושרת ג/13548.</p>	
הוראות	4.13.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
3	3	3	3	2	(3)		50 (2)	(1)	(1)	10%	40%	500	606 - 602		מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(8)	(7)	(7)	2	(6)	1 (5)	48	(1)	(1)	60	(4) 170	450	- 1001 1033, 1030 ,1034 - - 1037 ,1107, 1104 - 1119 1169, 1152 1182 -		מגורים
(10)	(10)	(10)	(10)	2	(6)	1 (9)	48	(1)	(1)	60	(4) 170	480	- 33, 31 - 1 - 71, 69 - 113, 110 - 166, 164 169		מגורים א'
3	3	3	3	2	7.5	(13) 37	35	(1)	(1)	(12) 740	(11) 4070	7700	165		מגורים א'
5	5	5	5	2	10		35	(15) 35	(1)	(14) 5	(14) 20	7500	980		מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	1	3		25		(1)		100	400	903		מתקנים הנדסיים
							(16)			(16)	(16)		608, 607		ספורט ונופש
(18)	(18)	(18)	(18)						(1)		150	(17)			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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) בייעוד זה תותר הפעלת צרכניה בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר, שטח זה יכלל בשטח הכולל המותר לבניה. אחוז הבניה לשימוש סחיר במבנה ציבור יהיה 20% מזכויות הבניה המותרות ביעוד זה..

(3) גובה מבנה בעל גג רעפים 9.5 מ', גובה מבנה בעל גג שטוח 8.5 מ'.

(4) בשטח עיקרי זה יותר שלוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ושטחו יכלול בסה"כ השטחים המותרים למטרה עיקרית..

(5) סה"כ 149 יח"ד.

(6) גובה מבנה בבניית גג שטוח 7.5 מ' בבניית גג רעפים 8.5 מ'.

(7) במגרשים בנויים: קווי הבניין יהיו ע"פ תכניות קודמות, במגרשי מגורים שטרם מומשו: קו בניין של 5 מטר במידה וגובל עם כביש, קו בניין של 3 מטר במידה וגובל בשביל, מגרש שכן או שצ"פ.

(8) במגרשים בנויים: קווי הבניין יהיו ע"פ תכניות קודמות, במגרשי מגורים שטרם מומשו: קו בניין של 5 מטר במידה וגובל עם כביש, קו בניין של 3 מטר במידה וגובל בשביל, מגרש שכן או שצ"פ.

(9) סה"כ 164 יח"ד.

(10) לפי נספח קוי בניין המצורף לתכנית.

(11) 110 מ"ר ליח"ד.

(12) 20 מ"ר ליח"ד.

(13) 37 יח"ד במגרש.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם יותר עד 20% למסחר, עד 40% לתיירות.

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 35% עבור מרתפי חניה.

(16) לא תותר כל בניה באזור זה למעט המתקנים המפורטים בסעיף 4.7.

(17) בשטחים אלה תתאפשר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח המינימלי הנדרש לצורך פעילותו.

(18) קו בניין 0 מ' בגבול עם שטחים ציבוריים, קו בניין 3 מ' בגבול עם כל ייעוד אחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>גובה מבנים - יהיה ע"פ טבלה 5.</p> <p>מסתור דוד וקולט שמש - תותר התקנת מסתור דוד על גגות המבנים בגובה שלא יעלה על 1.8 מ' מעל הגובה המירבי המותר. המסתור ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>	
6.2 עתיקות	6.2
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש 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 ויתגלו 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.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.3 חניה	6.3
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>חניות שימוקמו בפינות מגרש במרווח צידי 0 וקדמי 1 מטר ינוקזו לכוון המגרש אותו החניה משרתת. לא יפתחו פתחים לעבר מגרש השכן.</p>	
6.4 חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>חלוקה-</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.</p> <p>רישום-</p> <p>בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.5 חשמל	6.5
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרל שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות 	

ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל קיצוני	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך -תייל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -
	5.00 מ'	תיל חשוף או מצופה
		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -
	2 מ'	כבל אורי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 ? 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
		ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית ? כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

	חשמל	6.5
	<p>קוי חשמל תת קרקעיים : כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.</p>	
	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
	<p>מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה- 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
	ניהול מי נגר	6.7
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% 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>מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.8
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p>	



<p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים עבור אנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים תוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p>	

מבנים קיימים	6.14
<p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
היטל השבחה	6.15
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.16
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.17
<p>סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</p> <p>תא שטח 651 - מסומן בתשריט בייעוד שטח פתוח עם הוראות לשימור - הנו שטח מחצבה לשיקום נופי והסבתו לשצ"פ לשרות הציבור.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16