

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0765354

ג/25499 הגדלת אחוזה בנייה גוש 20014 חלקות 15,14 - מוקיבלה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגלבוע  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/05/2021

לאשר את התוכנית

16/06/2021

תאריך יו"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

התכנית חלה בכפר מקיבלה על חלק מחלקות 14 ו 15 בגוש 20014 התב"ע החלה בשטח היא תכנית ג/14916 שמגדירה זכויות בנייה 70% עיקרי ו 15% שירות, התכנית הזו היא שינוי לתכנית המתאר הקודמת ג/6462 אשר הגדירה על אותו איזור זכויות בנייה של סכ"ה 144% לאור העובדה הזו התכנית הזו מציעה להחזיר המצב לקדמתו זאת אומרת להגדיל את זכויות הבנייה בתחום שלה מסכ"ה 85% לסה"כ 144% בנוסף מוצעת תוספת אחוזי בנייה 80% תת קרקעיים (קומת מרתף המשמשת כחנייה ושירות למבנים) סכ"ה אחוזי בנייה מוצעים בתכנית 224%, ומעליו קומת משרדים או מסחר ושלוש קומות מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25499 הגדלת אחוזי בנייה גוש 20014 חלקות 14,15-  
מוקיבלה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

204-0765354 מספר התכנית

2.505 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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 הגלבוע

228246 קואורדינאטה X

713159 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מוקיבלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : מוקיבלה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מוקיבלה

שכונה מוקיבלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20014	מוסדר	חלק		14-15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
20/03/2008	2449	5787	תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 14916.	החלפה	ג/ 14916
16/02/2014	3840	6756	תכנית זו מחליפה תכנית ג/ גל/מק/227.	החלפה	ג/ גל/ מק/ 227



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיסא עומרי עבד אלראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיסא עומרי עבד אלראזק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 55 18/06/2020	מיסא עומרי עבד אלראזק	18/06/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 24

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סאדאת בטאח			מקיבלה	(1)		04-6455619		ahmadbatta h064@gmail.com
	פרטי	סוהיר זיאדאת			מקיבלה	(1)		04-6400350		barak2008@ hotmail.com
	פרטי	מועין חסין			מקיבלה	(1)		04-8663088		hnsyyn@g mail.com
	פרטי	ח"יר סלים			מקיבלה	(1)		04-6400280		s.kheer@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מקיבלה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאדאת בטאח			מקיבלה	(1)		04-6455619		ahmadbattah064@g mail.com
פרטי	סוהיר זיאדאת			מקיבלה	(1)		04-6400350		barak2008@hotmail. com
פרטי	מועין חסין			מקיבלה	(1)		04-8663088		hnsyyn@gmail.com
פרטי	ח"יר סלים			מקיבלה	(1)		04-6400280		s.kheer@gmail.com

(1) כתובת : מקיבלה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נוף הגליל	ברוש	21	046084621		0525600345a@gmail.com
	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	ברוש	21	04-6084621		0525600345a@gmail.com



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 24



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

הגדלת זכויות בנייה והגדרת הוראות בנייה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת זכויות בנייה

2- הוספת שטח שירות

3- שינוי קווי בניין

4- הגדרת הוראות וזכויות בנייה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10, 11
מגורים ומסחר	1 - 4

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	11
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	4

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	430	17.17
מגורים אי'1	2,075	82.83
סה"כ	2,505	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	430.2	17.17
מגורים ומסחר	2,075.08	82.83
סה"כ	2,505.28	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לדרך לרכב, לדרך משולבת לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים, לטיילת, למעברים מקורים ולמצללות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לדוכני מפעל הפיס, לתחנות לחלוקת דואר, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תיאסר כל בנייה בתוואי הדרך מלבד מתקני הדרך
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1- מגורים. 2- הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר שימוש למסחר שכונתי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גן ילדים וקליניקה בקומת הקרקע ועל חשבון יח"ד וכל זאת בתנאי שהיא השתכנעה שמתקיימים כל התנאים הנדרשים מבחינה סביבתית, אורבנית ותחבורתית. 3- חנייה 3.א- כחלק מן המבנה העיקרי בכל קומתיו- כולל חנייה מקורה אשר תשולב במבנה עיקרי. 3.ב- חנייה מקורה במבנה עזר נפרד תותר רק באישור מיוחד מהוועדה המקומית - בתנאי שאין כל אפשרות לשלבה במבנה העיקרי, וכסככה מפולשת בקרוי קל בלבד.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
														מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(1) 1	(4) 4	(3) 14.4	(2) 4	48	224	(1) 80	20	124	620	1	מגורים	מגורים ומסחר
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(1) 1	(4) 4	(3) 14.4	(2) 4	48	224	(1) 80	20	124	500	2	מגורים	מגורים ומסחר
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(1) 1	(4) 4	(3) 14.4	(2) 4	48	224	(1) 80	20	124	476	3	מגורים	מגורים ומסחר
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(1) 1	(4) 4	(3) 14.4	(2) 4	48	224	(1) 80	20	124	460	4	מגורים	מגורים ומסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

- א- ועדה מקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.  
ב- קו בנין 0 בתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכ, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.  
ג- לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מ' מפני הגג שטוח או ביותר מ- 1.5 מ' משיאו של גג משופע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה תת קרקעית - מרתף, בגובה 2.70 מ', תשמש לחנייה בלבד.  
(2) 1 יח"ד בכל קומה, אין בהוראה זו לפגוע בהיתרים שנתנו.  
(3) 12מ' גובה מבנה, גובה מבנה ימדד מרצפת קומת כניסה למגרש ( מפלס 0.00).  
(4) 4 קומות (כולל קומת מסחר).  
(5) קווי הבניין יהיו 3 מ'. וועדה מקומית תהיה מוסמכת לאשר בנייה קיימת ערב אישורה של תכנית זו, בקו בניין קטן יותר מ- 3 מ' וכל עוד היא סבורה שהדבר לא יהווה מפגע סביבתי או תחבורתי. קומת החניה תת קרקעית תותר בקו בניין אפס.

**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1- בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו- גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבניה. בבקשה להיתר בניה יופרטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בניה יינתנו רק אם יצורף לבקשה להיתר תשריט פיתוח מפורט למגרש.</p> <p>2- גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חנייה מפולשת נפרדת תותר מחומרים קלים בלבד אולם בגימור עמיד באישור הועדה.</p> <p>3- חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הועדה המקומית לגבי כל מבנה.</p> <p>4- התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר בתנאי שישלבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המרבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריים העוברות בסמוך לבניין.</p> <p>5- לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6- הועדה המקומית והרשות המקומית רשאיות להיתר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת. באזור מגורים תותר התקנת שלטי פרסומת בתחום חזית מסחרית בלבד, ובאופן שלא יהוו מפגע בטיחותי או נופי.</p> <p>7- גדרות ייבנו בהתאם להנחיות עיצוביות של הרשות המקומית.</p> <p>8- הועדה תהא מוסמכת להורות, מזמן לזמן, על בעלי רכוש להביא רכוש זה למצב תקין ע"י תיקון, קישוט, ניקוי וכ"ו.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה 2016 או לתקנות התקפות במעד מתן היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>הועדה רשאית להתנות כי תכנית חניה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד באותם מקומות בהם רואה הועדה חשיבות לכך, בהתאם לכך יהיו סידורי כניסה משותפים לחניה, וסידור שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותימנע הקמת גדרות בשטחים אלו.</p> <p>באזורי מגורים על הועדה לדרוש הסדרת חניה ושטח לפריקה ולטעינה לכל בניין המיועד, כולו או חלק ממנו, למסחר או לכל שימוש אחר שאינו מגורים.</p>
6.3	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.</p>
6.4	חלוקה ו/או רישום
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב.</p>

<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p align="center">תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p align="center"><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>1- לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.50 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ') 11 מ' בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מ') 25 מ' הערה :</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ- 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת -קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח</p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>

		<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>	<p>על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.  על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
		<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p><b>ביוב :</b>  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  בכפר ישנה רשת ביוב מרכזית האוספת את השפכים לכוון מערב אל תחנת שאיבה ראשית לביוב הנמצאת כ- 700 מטר ממערב ליישוב הקיים. התחנה הוקמה בשנת 2003 בהתאם לתוכנית האב של מקיבלה.  פתרון הקצה הוא מכון טיהור שפכים מגן שאול ומאגר קולחים רם און.  <b>ניקוז :</b>  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית  לצמצום הנגר העילי ושימור משאבי מים - מחוייב פיתוח שטחים מגוננים מיזעריים בתחום מגרשי הבניה בתכנית קרקע מיזערית כ 30% באיזור המגורים , שטחים אלו אינם כוללים משטחי חניה , אלה נוספים עליהם , משטחי חנייה לא מקורים באיזור המגורים ירוצפו לפחות ב 40% מתכסיתם בריצוף מחלחל (או גינון)  <b>מים :</b>  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  <b>תברואה : ( אשפה ) :</b>  סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
		<b>6.7</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
		<b>6.8</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מגבלות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
		<b>6.9</b>	<b>פסולת בניין</b>	<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
		<b>6.10</b>	<b>פיקוד העורף</b>	<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון ( מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.</p>



<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבניה. אנטנות לקליטת שידורי לוון יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח- בתנאי שיוסותרו ע"י מעקה הגג. ככן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש.</p> <p>לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאכלוס בתחום התכנית.</p> <p>לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"י גג שטוח - כולל מבנה קל או מסתור דקורטיבי, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אחודה עם קולטי השמש ניתן להניח על גג משופע, בתנאי שיתואר בבקשה להיתר הבניה.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.</p> <p>לא יינתן היתר בנייה ללא מתן פתרונות חנייה ותכנון כניסות ויציאות מבוקרות למגרשים ועל בסיס נספח חנייה ותנועה ערוך ע"י יועץ תחבורה.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית 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>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תתבצע בשלב אחד	

### 7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24