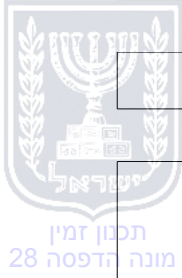


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0838458

תכנית מפורטת לשינוי תוואי דרך מס' 31, שכונת ג'לסה בכמאנה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

- תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה לשינוי תוואי דרך מס' 31 בכמאנה - שכונת ג'לסה לצורך הסדרת מבנה קיים על תחום דרך מאושרת.
- תשריט מצב מוצע של תכנית זו הגדיר גבולות מגרשי המגורים וכן גבולות תאי שטח (ברקע התכנית), תאי השטח הוגדרו לצורך הצגת חלוקת משנה אשר בוצעה ואושרה ע"י הוועדה המקומית במסגרת תשריט חלוקה מס' תח/16968/644 וכן את זיקות ההנאה ומספר יח"ד בכל מגרש ומגרש, אך הם אינם נכללים במסגרת טבלאות האיזון וההקצאה.
- מאחר ותכנית ג/16968 הגדירה קבוצות בעלים ושייכה מגרשים מסוימים לקבוצות אלה, ומאחר לקבוצות הבעלים האלה קיימים מגרשים נוספים אשר אינם נכללים בתכנית זו, אין בכוונת התכנית לבצע הפרדת בעלים, אלא לשמור את קבוצות הבעלים כפי שהיא נרשמה ברשם המקרקעין ובהתאם לטבלאות האיזון של תכנית ג/16968.
- טבלת האיזון של תכנית זו נערכה בהתאם.
- התכנית הוכנה כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם טבלאות איזון והקצאה והרחבת דרך, תוך שמירה על שטח ייעודי הקרקע בין המצב המאושר למצב המוצע.
- מאחר ותכנית ג/16968 לא הוכנה עפ"י נוהל מבאת ייעודי הקרקע הוגדרו בתכנית זו:
  - \* מגורים ב' --> נשאר מגורים ב'.
  - \* מגורים ב' 2 --> הוגדרו כמגורים עם הנחיות מיוחדות.השימושים והזכויות נשמרו בהתאם לתכנית המאושרת.
- עדכון קו בנין קדמי ל- 3.0 מ' לצורך הסדרת טעות סופר בתכנית ג/16968 וכן לצורך קביעת קו בנין והסדרת המבנה הקיים במגרש 4051, בהתאם לקנטור המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מפורטת לשינוי תוואי דרך מס' 31, שכונת ג'לסה  
בכמאנה

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

205-0838458 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית  
15.603 דונם

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	233200
קואורדינאטה Y	757600

### 1.5.2 תיאור מקום

כביש 31 בשכונת ג'אלסה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: כמאנה

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	648		כמאנה
	406		כמאנה
	644		כמאנה
	405		כמאנה

שכונה ג'אלסה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21188	מוסדר	חלק	8-9, 50, 54, 66	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
21188	18848

### 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 28



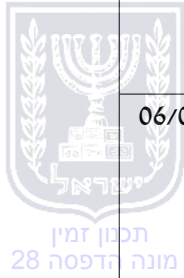
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/06/2013	5199	6605	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16968. הוראות תכנית ג/ 16968 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו כפופה לנספח הנופי של תכנית ג/16968.	כפיפות	ג/ 16968



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיא אסמאעיל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחיא אסמאעיל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון והקצאה	15: 39 29/07/2020	רוחי מנאע	28/07/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	15: 42 29/07/2020	רוחי מנאע	28/07/2020	13		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח איחוד וחלוקה	16: 58 18/06/2021	יחיא אסמאעיל	15/06/2021	1	1: 500	מנחה	חלוקה ורישום
לא		23: 37 12/02/2020	יחיא אסמאעיל	12/02/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אסמעיל סואעד			כמאנה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת ג'אלסה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסמעיל סואעד			כמאנה	(1)				

(1) כתובת: שכונת ג'אלסה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית משגב	כמאנה	(1)		04-9902303		
בעלים		אסמעיל סואעד ואחרים *			כמאנה	(2)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחרים הם הבעלים הרשומים בנסח הרישום טאבו.

(1) כתובת: ד.נ. משגב 2017900.

(2) כתובת: שכונת ג'אלסה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	יחיא אסמאעיל	80072	יחיא אסמאעיל	נחף	נחף		04-9588079		ismael231@014.net.il
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	מודד	יחיא אסמאעיל	818		נחף	נחף		04-9588079		
שמאי מקרקעין	שמאי	רוחי מנאע	1665		חיפה	חיפה		04-6894030	04-6894030	rohi_10@smile.net.il



מנהל התכנון  
הדפסה 28



מנהל התכנון  
הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

שינוי תוואי והרחבת דרך מס' 31 בכמאנה, לצורך הסדרת מבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד וחלוקה ללא הסכמה כולל הרחבת דרך .

2- שינוי שיטת מדידת גובה המבנה .

3- עדכון קו הבניין הקדמי ל- 3.0 מ' מדרך מס' 31, וכן הסדרת קו בנין למבנה הקיים במגרש 4051.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	6481, 4061, 644
מגורים ב'	4051
דרך מאושרת	911
דרך מוצעת	912

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים	4061
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	4051
הנחיות מיוחדות	מגורים	6481, 4061, 644
מבנה להריסה	מגורים	6481, 644
מבנה להריסה	מגורים ב'	4051

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	3,388	21.71
מגורים ב'	1,364	8.74
מגורים ב'2	10,851	69.54
<b>סה"כ</b>	<b>15,603</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,132.35	20.26
דרך מוצעת	227.5	1.47
מגורים	10,757.33	69.59
מגורים ב'	1,341.3	8.68
<b>סה"כ</b>	<b>15,458.48</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. תותר בניית מגורים ומבני עזר בהתאם למפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>ב. מספר יחידות הדיור המותרות לבניה במגרש בהתאם למפורט בטבלאות האיזון וההקצאה, נספח מחייב לתכנית זו.</p> <p>ג. יותר להקים עסקים כגון: שירותים אישיים, מקצועות חופשיים, אומנות, כל אלה בתנאי שאינם מהווים מטריד לסביבה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ד. בנוסף יתאפשרו שימושים עסקיים בקומת קרקע כגון: מסחר קמעונאי, מלאכה נקייה, משרדים למקצועות חופשיים, תיירות ומוסדות ציבור, כגון: גנים, קופ"ח וזאת בתנאי שהשימושים הנ"ל לא יגרמו הפרעות למגורים.</p> <p>ה. לא יותרו בבית המגורים הקמת עסקים שבהם מועסקים מעל שלושה עובדים (לרבות הדייר/בעל העסק). השטח המקסימאלי שיותר לשימוש עסקי לא יעלה על 100 מ"ר, ויכלל במניין השטחים העיקריים. התרת קיום העסק מותנה בקיום הוראות החוק בדבר מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.</p> <p>ו. יותר להקים יחידות אירוח כפרי(צימרים) בהתאם למפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. כל בקשה להיתר בניה/רישוי עסקים הכוללת שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותיאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה.</p> <p>ב. מתן היתרי בניה יותנה באישור תכנית בינוי שתכלול העמדת הבניינים, גבהים ופתרון לכל מערכות התשתית.</p> <p>ג. תותר בניה עפ"י תכנית חלוקה ותכנית בינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ד. תנאי להוספת שימושים מעבר למגורים יהיה חו"ד המשרד להגנת הסביבה. במידה וחו"ד כנ"ל לא תתקבל בתוך 30 יום מיום הגשת הבקשה, תחליט הועדה אף ללא חו"ד כנ"ל.</p> <p>ה. יותר להקים 2 יחידות אירוח כפרי לכל יחידת דיור במגרש. גודל יחידת אירוח 40 מ"ר, ושטחה יכלל בסך השטחים הכולל המותר למגורים. הוראות התכנון והבניה עבור יחידות האירוח יהיו עפ"י התקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>כל יחידת אירוח תכלול שירותים וחדר רחצה צמוד ששטחו כולל בשטח הכולל של היחידה.</p> <p>ו. יוקצה שטח מתאים לחנייה עפ"י יחס של 1 מקום חניה ליחידת אירוח.</p> <p>ז. תנאי למתן היתרי בניה במגרש 6481: הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>
4.2	<b>מגורים ב'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. תותר הקמת שתי יחידות מגורים ומבני עזר בהתאם למפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>ב. יותר להקים עסקים כגון: שירותים אישיים, מקצועות חופשיים, אומנות, כל אלה בתנאי שאינם מהווים מטריד לסביבה ואישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ג. בנוסף יתאפשרו שימושים עסקיים בקומת קרקע כגון: מסחר קמעונאי, מלאכה נקייה, משרדים למקצועות חופשיים, תיירות ומוסדות ציבור, כגון: גנים, קופ"ח וזאת בתנאי שהשימושים הנ"ל לא יגרמו הפרעות למגורים.</p>

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.2</b>
<p>ד. לא יותרו בבית המגורים הקמת עסקים שבהם מועסקים מעל שלושה עובדים (לרבות הדייר/בעל העסק). השטח המקסימאלי שיותר לשימוש עסקי לא יעלה על 100 מ"ר, וייכלל במניין השטחים העיקריים. התרת קיום העסק מותנה בקיום הוראות החוק בדבר מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.</p> <p>ה. במגרש 4051 תותר בניה ותוספת בניה בהתאם לקונטור המבנה הקיים המסומן בתשריט מצב מוצע וקווי הבניין המאושרים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. כל בקשה להיתר בניה/רישוי עסקים הכוללת שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותיאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה.</p> <p>ב. מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי שתכלול תיאור העמדת הבניינים, גבהים ופתרון לכל מערכות התשתית.</p> <p>ג. תנאי להוספת שימושים מעבר למגורים יהיה חו"ד המשרד להגנת הסביבה. במידה וחו"ד כנ"ל לא תתקבל בתוך 30 יום מיום הגשת הבקשה, תחליט הוועדה אף ללא חו"ד כנ"ל.</p> <p>ד. תנאי למתן היתרי בניה במגרש 4051, הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>	א
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתיות תת קרקעיות, הכל לפי הואות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א לא תותר כל בנייה בתחום הדרך.</p>	א
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתיות תת קרקעיות, הכל לפי הואות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א לא תותר כל בנייה בתחום הדרך.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(6)	3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	(3) 13	(2)	45	130	(1)	(1)	50	80	400	4061, 6481, 644	מגורים	
(6)	3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 3	(3) 13	5	45	130	(1)	(1)	50	80	400	4051	מגורים ב'	

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים..

(2) בתא שטח 644 - 28 יח"ד, בתא שטח 4061 - 3 יח"ד, בתא שטח 6481 - 6 יח"ד..

(3) גובה המבנה יימדד מגובה הרצפה התחתונה ביותר של המבנה, יותר להקים מבנה יציאה לגג בכל האזורים, בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר

המדרגות שמתחתיו, תקרת המבנה תהיה בשיפוע המקביל למהלך המדרגות ..

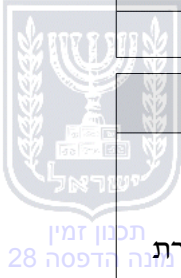
(4) במקומות שבהם שיפוע הקרקע מעל 20% תותר הקמת קומת עמודים בנוסף למספר הקומות המותר, גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ' ..

(5) יותר לבנות בקו בנין 0.0 מ' בצד אחד של המגרש, בהסכמת שכן במגרש הגובל בצד בו מבוקש קו בנין 0.0 מטר..

(6) 3 מ'. למעט מגרש 4051 קו בנין קדמי בהתאם לקונטור המבנה הקיים.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b></p> <p>כל הוראות תכנית ג/16968 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. מתן היתר בניה באזור מגורים עם הנחיות מיוחדות יותנה באישור תכנית בינוי שתכלול תיאור העמדת הבניינים, מיצוי יח"ד, גבהים, פתרון לכל מערכות התשתית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה באזור מגורים עם הנחיות מיוחדות יותנה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. מתן היתר בניה באזור מגורים עם הנחיות מיוחדות יותנה בעמידה במספר יחידות הדיור למגרש עפ"י טבלאות האיזון וטבלה 5.</p> <p>ד. תכנית פיתוח למגרשים, בקני"מ 1:250 לפחות, תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- כבישים תיעול, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וגז.</li> <li>- פיתוח נופי, קרי: מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח, גדרות מבני עזר, סידורי חנייה, כניסות לחנייה, מיקום מתקני אשפה ופילרים.</li> <li>- ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה/ העתקה ושיטת סימונם בשטח.</li> <li>- עבודות עפר: תחומי עבודה, חפירה ומילוי.</li> </ul> <p>ה. הכנת תכנית לצורכי רישום ואישורה בהתאם לסעיף 11א2 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הוראות פיתוח</b></p> <p>א. עבודות הפיתוח יהיה בסמוך לסיום עבודות הבנייה וטרם אכלוס המבנים.</p> <p>ב. קביעת מקומות מוגדרים באתרי העבודה לאיסוף אדמת החישוף, לצורך מילוי משטחי המילוי עם גמר העבודה.</p> <p>ג. לא יותר לבצע עבודות מילוי ללא קיר תומך בשטח ששיפועו עולה על 20%.</p> <p>ד. לא יותר לפנות עפר משטח האתר. במידה ויהיה עודפי עפר, יקבע אתר אליו הם יסולקו, עפ"י הנחיות מהנדס המועצה האזורית, ויהוו חלק מהתוכנית לעבודות העפר.</p> <p>ה. טיפול בדרדרת מדרונות יפורט בתוכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ו. גמר קירות תומכים מאבן מקומית וגובהם לא יעלה על המפורט בנספח הנופי של תכנית ג/16968.</p> <p>ז. גדרות ומבני העזר יהיו מחומרים קשיחים (אבן או טיח וצבע).</p> <p>ח. מתקן האשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר ככל הניתן.</p> <p>ט. בצמידות לפילר החשמל יש לרכז את מבנה האשפה, הגז ושאר התשתיות.</p> <p>י. שיקום פני השטח לאחר עבודות הפיתוח יהיה ע"י ציפוי מדרונות המילוי באדמת החישוף</p>	<p><b>6.3</b></p>



הוראות פיתוח	6.3
<p>ונטיעה וזריעה של צמחייה בעלת אופי מקומי, עפ"י הוראות הנספח הנופי של תכנית ג/16968.</p> <p>יא. הנחיות להשתלבות נופית ושיקום מפגעי נוף, עפ"י הוראות הנספח הנופי של תכנית ג/16968.</p> <p>יב. עודפי קרקע/מדרונות/שפך/חפירה/חציבה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לפני עבודות העפר יש ל"גרד" שיכבה עליונה של הקרקע הטבעית בעובי של כ- 40 ס"מ כאדמת חישוף, שתישמר ותפוזר כשכבת שיקום מעל מילוי השפך בסוף עבודות העפר.</li> <li>עודפי קרקע ופסולת בניה יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס המעוצה ובאישור ועד הישוב והוועדה המקומית לתכנון ובניה.</li> <li>שיקום חפירה/חציבה באמצעות קיר ניקיון וערוגה מגוננת. השיקום יעשה בהתאם לתוכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.</li> <li>שיקום המדרונות אשר יפגעו בעקבות סלילת כבישים ומדרכות יעשה בהתאם לתוכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.</li> <li>משטחים אנכיים חצובים בסלע, אשר גובהם אינו עולה על 2.0 מ' ואשר קיבלו אישור יועץ קרקע/קונסטרוקטור, ניתן להשאיר ללא ציפוי.</li> <li>קיר טבעי חצוב בגובה העולה על 60 ס"מ יחויב בפיתוח צמחיה ברוחב מינימאלי של 80 ס"מ.</li> </ol> <p>יג. קירות תומכים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יבנו מאבן לקט מקומית או בטון מצופה אבן לקט מקומית.</li> <li>כדי למנוע פגיעה בנוף לא תותר בנית קיר תמך בגבול הצידי בין מגרשים סמוכים בגובה שיעלה על 1.2 מ' מעל פני הקרקע הטבעית וסה"כ גובהם לא יעלה על 3.0 מ'.</li> <li>גובה קירות תמך בגבולות מגרשי המגורים יהיה עפ"י המפורט בנספח הנופי של תכנית ג/16968.</li> <li>שיפועי מסלעה לא יעלו על 2:1.</li> <li>קירות תומכים בחזית המגרש לדרך יהיו אופקיים.</li> <li>הקירות התומכים וקירות הגדר יחופו באבן מקומית מסורתית וישתלבו באופי קירות הטרסה שבמטעים.</li> </ol>	


הוראות בינוי	6.4
<p>א. קווי הבניין המצוינים בטבלת זכויות הבניה מתייחסים לכל בניה עתידית, ולא תקפים על בתים קיימים שבניתם הסתיימה טרם פרסום התוכנית הזו לתוקף.</p> <p>ב. קומת עמודים: במקומות שבהם שיפוע הקרקע מעל 20% תותר הקמת קומת עמודים בנוסף למספר הקומות המותר. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ג. יציאה לגג: יותר להקים מבנה יציאה לגג בכל האזורים, בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו תקרת המבנה תהיה בשיפוע המקביל למהלך המדרגות.</p> <p>ד. תיאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.</p>	

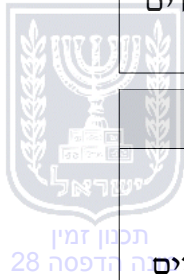
עיצוב אדריכלי	6.5
<p>שמירה על חזות המבנים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל</p>	

6.5	עיצוב אדריכלי
<p>צביעה סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלוויזיה בכבלים, תקשורת ועוד.</p> <p>ג. לא תותר צנרת גלויה על חזית הבניינים, כולל בקירות מרפסות ובקומת עמודים, ואין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.</p> <p>ד. המיתקנים להלן יותקנו במידת הצורך רק עפ"י תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה:</p> <p>מסתורי כביסה אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין, מזגנים ו/או מעבים חיצוניים, ארובות תנורי חימום, דודי שמש, שיהיו פנימיים למבנים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג הבניין, גדרות, מעקות, סככות ופרגולות, פתרון הניקוז של המבנים.</p> <p>ה. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות.</p> <p>ו. גגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של הגגות לאישור הועדה המקומית.</li> <li>2. התקנת מתקנים על גבי הגגות תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. (כולל דודי שמש).</li> <li>3. יותר שילוב פרגולות על מרפסות ובמרווחי הבניה. לא יותר קירוי הפרגולה. הפרגולה תהיה בקו קדמי מינימאלי של 3.0 מ'.</li> </ol>	
6.6	חניה
<p>א. תנאי למתן היתר בניה - הסדרת מקומות החניה בתחומי המגרשים, ביעודים השונים, בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבנייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983.</p> <p>ב. באזורי המגורים יותר קירוי חניה בקו בניין קדמי וצידי 0.0. תיאור החניה המקורה ופתרון החניה יופיע בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. שטח מקסימאלי לחניה עפ"י מפתח של 15 מ"ר מקורה לכל חניה נדרשת עפ"י התקן.</p> <p>ד. קביעת מבנה חניה מקורה בקו בנין צידי 0.0 מ' יותנה בהסכמת בעל המגרש השכן ובניקוז גג החניה לעבר המגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקיר הגובל עם מגרש שכן.</p> <p>ה. החניה המקורה תחושב במסגרת שטחי בניה כשטח עזר.</p> <p>ו. מבנה החניה יהיה מחומרים קשיחים.</p> <p>ז. תיאסר כניסה מן הדרך לחניה בשיפוע העולה על 15%.</p> <p>ח. לא יותר רצף של יותר משתי חניות מקורות בחניות חיצוניות.</p> <p>ט. מיקום החניה יהיה בתאום עם ארונות חשמל, בזק, תקשורת וכו' במקרה וישולבו בקיר חזית המגרש.</p>	
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>א. כל השטחים בתחומי תכנית זו ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.</p>	



6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ב. מערכת ניקוז מי הנגר העילי תתוכנן כך שרוב מי הנגר יושארו בשטח וישמרו להשקיית שטחי הנטיעות או יחלחלו ויתוספו אל מי התהום, ובכל מקרה לא יורחקו משטח התכנית.</p> <p>ביוב :</p> <p>א. תנאי למתן היתר הבניה יותנה באישור של תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית מתאר טרם התחלת ביצוע מערכת ביוב מרכזית של הישוב.</p> <p>ג. לא ינתן טופס 4 ללא חיבור המבנה למערכת ביוב מרכזית פעילה של הישוב.</p> <p>ד. יותר מעבר ביוב ציבורי דרך מגרשי המגורים בטווח שלא יעלה על 2.0 מ' מגבול המגרש, תוך שמירת זכות הגישה של הרשות לקווים אלה, ובתנאי השבת המצב לקדמתו.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>

6.8	חשמל														
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <table border="1" data-bbox="399 1321 1260 2105"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מטר</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - קבל אווירי מבודד(כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתק	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 מטר	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - קבל 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	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתק														
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 מטר	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - קבל 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														



6.8	חשמל										
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="938 129 1267 183">0.5 מ'</td> <td data-bbox="150 129 938 183">כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="938 183 1267 237">3.0 מ'</td> <td data-bbox="150 183 938 237">כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="938 237 1267 291">בתיאום עם חברת חשמל</td> <td data-bbox="150 237 938 291">כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td data-bbox="938 291 1267 344">1 מ'</td> <td data-bbox="150 291 938 344">ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="938 344 1267 398">3 מ'</td> <td data-bbox="150 344 938 398">שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <p data-bbox="150 398 1267 981">ב. 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. ג. 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.</p>	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון	1 מ'	ארון רשת	3 מ'	שנאי על עמוד
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך										
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה										
בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון										
1 מ'	ארון רשת										
3 מ'	שנאי על עמוד										
6.9	תקשורת										
	<p data-bbox="1050 1061 1267 1093">תקשורת וטלפון:</p> <p data-bbox="150 1106 1267 1294">א. כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות.          ב. ארונות תקשורת יבוצעו לאורך דרכים ציבוריים בגבולות המגרשים ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. מיקומם יקבע בתאום עם אדריכל הנוף.          ג. הארונות יבוצעו בגומחות בטון ו/או אבן להגנה מפני פגיעת מכוניות.</p>										
6.10	פיתוח תשתית										
	<p data-bbox="150 1375 1267 1554">א. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יוצנעו ע"י מיקומם בתוך שטחי גינון. במידת האפשר ימוקמו הארונות בתחומי השצ"פים והמעברים.          ב. תחנות טרנספורמציה יקבלו פתרון אדריכלי ונופי כנ"ל במסגרת התכנון המפורט. התחנות ימוקמו במרחק של 5.0 מ' לפחות מקו הרחוב ויוצנעו ע"י נטיעת עצים ושיחים.</p> <p data-bbox="1155 1608 1267 1639">תאורה:</p> <p data-bbox="150 1653 1267 1742">קווי תאורת הרחובות יבוצעו באופן תת קרקעי, והפנסים על עמודים עצמאיים ו/או במקרים של עמודי רשת חברת חשמל קיימים על עמודי הרשת.</p>										
6.11	חלוקה ו/ או רישום										
	<p data-bbox="150 1832 1267 1921">א. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p data-bbox="150 1921 1267 2011">ב. חלוקה חדשה לפני הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p data-bbox="150 2011 1267 2045">ג. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>										

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.13</b>
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
<b>דרכים</b>	<b>6.14</b>
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
<b>עתיקות</b>	<b>6.15</b>
<p>א. על השטח המסומן בתשריט כשטח לעתיקות יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח (1978).</p> <p>ב. 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>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבוצעו החפירות ע"י היזם ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו החפירות, וכל הפעולות הנדרשות מהצורך לשמר העתיקות על ידי היזם ועל חשבוננו.</p> <p>ה. 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>ו. 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>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.16</b>
<p>עודפי עפר ופינוי פסולת:</p> <p>עודפי עבודות עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בניה - יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אשפה:</p> <p>א. מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח בהתאם להנחיות מוא"ז משגב.</p>	
<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.17</b>
<p>א. 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>1. 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>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).</p>	

<b>6.17</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	<p>ב. 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>



<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

