



- |   |  |
|---|--|
| <p><b>הנראות כליליות למתן היתורי בניה:</b></p> <p>א. <b>מבנה הבינוי:</b> היתורי בניה ניתן ע"פ תכנית זו ועל פי נספח בינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. טרם מתן תוקף לתכנית יונש נספח הבינוי על רקע מפת מדידה.</p> <p>ב. <b>שלבי הביצוע:</b> יקבעו בנספח הבינוי והפטוח של תכנית זו, שיוגש לאחר אישור הולק'יח, ובטיחו השלמת התשתיות במקביל לבניית המבנים בכל אחד מהשלבים, וזאת בתנאי לקבלת היתר בנייה. לא תינתן תעוזת גמר לבניין המגורים בתחום כל התכנית אלא לאחר סלילת הזרק החברת את הזרק האיזורי מס' 561 עם עין שריד באורך של כ-800 מ'. בשלב האיכלוס - הזרק החברת הניל תהיה סוללה לפחות ברוחב הכלול מישעה של 6 מ' ושוליים של 1.5 מ' משני הצדדים, זההינו סה"כ 9 מ'.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח מהווה הנחיה בלבד בעבר הוועדה המקומית. שינוי הבינוי יתאפשר באישור הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחויזת למעט: בנושא מספר מקומות החניה, ובשימושי קרקע ובבנייה, ובנושא שטחי בנייה לכל בניין ובבניין, ובנושא המרחוקים המינימליים שבין בניין לבניין.</p> <p>ד. תכנית בניוי ניתנת להגיש לגבי חלקי התכנית ובתנאי שהחلك יהיה מת מבנן בשלמות. שטח קרקע רצוף עם אותו שימוש בין דרכיהם, מדרחובים ורחובות מושלבים לתנועה והולכי רגל (כו"ן).</p> | <p>כ-7 دونם (מדידה גראפית).</p> <p><b>שיטת התבניות:</b></p> <p>7. <b>התשווית:</b> התשייטים המצוורפים לתכנית להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בה.</p> <p>8. <b>גבולות התבנית:</b> קו כחול מסמן את גבולות התכנית.</p> <p>9. <b>מפורטות התבנית:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שניי יudo קרקע מחקלאי למגורים, בניין צבור, זרדים.</li> <li>2. חלוקה למגרשי מגורים.</li> <li>3. איחוד וחלוקת מחדש.</li> <li>4. הוראות בנייה.</li> <li>5. עיצוב ארכיטקטוני ע"פ תכנית בינוי ופתחה מצורפת.</li> </ol> |
|---|--|

ח'יך י'ז'נְטָן וַהֲבִנְיָה, יוֹנָאָס ז' - רַעֲנָן, י'ז'נוּן וַהֲבִנְיָה אַמְּבֵד / לְבִן הַשְׁמִינִית	
תְּבִנְיָה ז' נֶגֶב אַמְּבֵד	18/21-9/c3
נְרוּמָה, ג' שְׂבֻחָה מְגַן	17.12.89 3/89
הוֹתָלֵף לוֹעֲזָה וְמַתְּחוֹת בְּתַחַצָּה לְהַפְּקָה	
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
מִזְרָחָה כְּבָדָה	כְּבָדָה מִזְרָחָה

ה. היתרי בנייה ניתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם ללוח האיזורים המצויר וע"פ תכנית הבינוי. המהויס חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ו. לא ניתן היתרי בנייה בשטח התכנית, אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח הכלולות תנאים לעיצוב אדריכלי, פיתוח השטח, גבוי ורכבים, חניונים, גדרות וקירות תומכים, גינון, סידורי אשפה, מיתקנים גז, שבילים, ניקוז וכיו', באישור הוועדה המקומית. ביצוע הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית מאושתת בבקשתו להיתר בנייה, באישור הוועדה המקומית, הכוללת פיתוח שטח המגרש וכן שטחי צבוד גובלים.

ז. **מבנה ופטוח השטח** - סלילה כבישים, רצוף מדורכים, הנחת מערכות תשתיות של מים, ביוב מרכזי, ניקוז, חשמל וטלפון, נטיעות וגינון בשכ"פ וכן יישן ע"י היימים של התכנית והוצאות הפיתוח יחולו עליהם.

ח. **תנין כלי רכב**: החניה למגורים בתחום המגרשים בהתאם לתקני החניה בתכנית התכנון והבנייה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג - 1983. החניה לבתים החדר-משפחתיים תהיה בקונטור הבתים.

ט. בשטח התכנית ניתן היתרי בנייה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח, בקשר לחמרי בנייה, הריצוף, הגינון וריהוט הרחוב, לפי אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

י. התחברויות המבנה המוקם לביב, ניקוז, תיעול, אספקת מים ורכבים תהינה בהתאם להוראות מהנדס הוועדה והמוסדות הנוגעים בדבר.

יא. חישוב שטח הבניה ע"פ התוספת השלישית לתקנות רישיון הבניה.

יב. פתרון איטוף אשפה, מקום מכליות והגישה אליהן באישור הרשות המקומית, מצויון בתכנית הפיתוח.

יג. **בבינות**: דרך משלבת היא דורך מרווחת לכל רחבה, וכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך כולל פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוטי רחוב. לא ניתן היתרי בנייה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח בדרך ע"י הוועדה המקומית.

ז. סטיות בתשריטי חלוקה לפי הנחיות הוועדה המחויזת.

חוק התכנון והבנייה, ח' אכ"ה - 1965 העיר יג' ע' תכנון לתכנון ליריה ע"ש ע"ש / לן ז' ע"ש ע"ש	
תכנית מס' 163 מ- 16.12.84	
משנה: שיבוה מס' 169 מיום 19.12.84	
החולן להנירה לעזה והצהה ברמלצה להפקודה.	
מ"מ נובך הר' י"ר הוועדה	ר' י"ר הוועדה

11. הוראות מבני עזר ומרתפים:

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה), ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.

ב. לא תורשה חריגה מקו היקף הניל או בליטות כלשהן.

ג. במרחף יוכלו כל חדרי העוזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים שייבנו על-פי תכנית זו לא יותרו מבני עוזר נוספים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרחף בגין גודל המגרש או בעיות ניקוז.

ד. גובה קומת המרתף על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על הניל - כולל השטח במניין אחוזי הבניה.

ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין (קוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיאו הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של הקרקע הטבעית או הסופית, מה שפחוות.

ו. החלונות במרחף יהיו בגובה של עד 0.40 מ' (נטו).

ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתחזק אותה הדירה ולא בחזרה מדורגות נפרז. לא תהיה דלת כניסה נפרזת מחוץ למרתף. ככל שתכלול ולת כניסה - יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.

ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

כ. חלל המרתף יימצא כולם או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

לוח האינוריות: 12.

קיי בניין			% בניית מרבי	מעס' קומות	שטם מגרש	צינן	% השטם	השטם	עד השטם
קדן צדי אחורי (עפ"י תכנית הבניין)			לדירות	גובהם	מיינימלי	בתשريع	בדוחם	בהתאם	
			מרבי	(מ"ר)	הכללי				
6	0/3	5	1. תכנית % 30) + מבני עוז בק' מרתון + חניה + עלית גג בנ' שפועני גג הרופים.	2 (קומתנו) 2 (קומתנו) 2 (קומתנו)	דו-משפחתי 800 מ"ר חד-משפחתי 500 מ"ר	כਮום			פרטי מגורים א'
			באר (שימוש קיים).		ירוק מותחים יורך				פרטי שבפ.

	6	3 (עפ"י) תכנית ביןנו)	תמכשת % 50% ב-2 ק'	30 % (30%)	2	חום מותחן חום					ציבורי מבנה ציבור
			לא תותר כל בניה למעט מתקני בידור ונופש ומתקנים הנדסיים.			ירוק					ציבורי ש.צ.ב.
			1. דרכים קיימות. 2. דרכים (רגולות) מוצעות. 3. דרכי משולבות מוצעות..			ספיה (קיים) אדום (מושיע) אדום/ירוק (מושיע)					ציבורי דרכים

תְּרִינָה אֶלְגַּיְתָּה

גוגבה מירבי לבניין : 8.5 מי משיא גג הרעפים ועד הקרכע הטעבית או הסופית לפי הנמק בינויהם.

מפלסי הכניסה ייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח עפ"י הטופוגרפיה הטבעית ועפ"י המפלסים הסופיים של

הקרקע.

一

13. חלק מחלוקת 16 שלא יופקע לצורך דרכן - ישר בראות הבעלים ובשימושו הנוכחי. – סעיף ג' ג' ג'
14. **בישום השטחים הציבוריים:** השטחים המיועדים לציבור, לפי סעיף 188(ג) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965: דרכיהם, מגרשים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות סעיף 26 לחוק האמו, ללא תשלום.
15. **היטל השבמה:** יוטל וייגבה החוק ע"י הוועדה המקומית.

- נספחי התכנית -

**יונשו לאחר אישור שינוי היעוד לקרקע החקלאית:**

- א.** תכנית פתוחה לרבות תנאים לעיצוב ארכיטקטוני בקנ"מ 500:1.  
**ב.** נספח תנואה וחניה בקנ"מ 1:1250.  
**ג.** התיחס'יבות לתכנון וביצוע עבוזות התשתיות והפיתוח.

הוכן ותובנו והנוייה, תשכ"ה - 1965	ר' דערה הא זיין זעטן ולזון יאנזון ל- דערן
תכנית מיפוית / מפה	18.12.63
ס. איבה מס. 3189 מיום 17.12.89	3189
זהלן למכירה לעז ברכד זה גשלן למסקרה	
<i>[Signature]</i>	
מונדס א.ג.	מונדס א.ג.