

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי
תחום שיפוט מוניציפאלי - מועצה מקומית מנחמיה

תשריט מצורף לתכנית מפורטת מס' ג/10120

הנקראת שכונת הכרם ב' - "מנחמיה"

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/330

ולתכנית מתאר המופקדת ג/8752

ותואמת את תכנית ג/3734

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' ג/10120
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.4.99 לאשר את התכנית.
סגן מנהל המחוז

הודעה על אישור תכנית מס' ג/10120
מורשמה בילקוט הפרסומים מס' 4789
תאריך 29.2.99

מחוז - צפון

ישוב - מנחמיה

המקום - גוש 15473 ח. חלקות 25, 26, 31, 32, 43, 42, 49, 50
גוש 15475 ח. חלקה 25

מס' יחיד מוצעות: 146 יחיד

יוזמי ומגישי התכנית - מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון באמצעות חברת מקיף
פתוח ותשתית (1993) בע"מ - רח' יגאל אלון 120, ת"א
טל. 03-6960399, פקס. 03-6960388

בעלי הקרקע - ק.ק.ל, הימנותא, ורוטשטיין צבי, שכונת העופר 40, מנחמיה
טל. 06-6752551

עורך התכנית - אדריכלית ענת פיק קק"ל 43 ק. טבעון, טל. 04-9831947
פקס 04-9831992

עדכון התכנית בהתאם להחלטת ועדה מחוזית מס' 97-מת-22
מיום 26.11.97
עדכון אחרון לפני מתן תוקף 3.2.99

תאריך: 25.12.97

1. כללי:

1.1 שם וחלות: תכנית זו תקראת תכנית מפורטת מס' ג/10120 הנקראת - "שכונת הכרם ב' מנחמיה" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 המקום: מחוז צפון, מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי, הישוב - מנחמיה.
גוש: 15473 חלק חלקות: 51, 50, 49, 43, 42, 32, 31, 26, 25
גוש: 15475 חלק חלקה: 25, 11, 7
בין קואורדינטות: 202/250, 202/750, 229/750, 229/000

1.3 שטח התכנית: 108.216 - דונם (עפ"י תכנית חלוקה אנליטית).

1.4 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מנחמיה מס' ג/330 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 17.12.89 ילקוט פירסומים מס' 3724. ולתכנית המתאר המופקדת ג/8752 ותואמת תכנית 3734.

1.5 מונחים והגדרות: המונחים וההגדרות שבתכנית זו פרושם בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבנייה תש"ל - 1970, והשינויים להם שיצאו מעת לעת.

1.6 מטרת התכנית:

- א. הקצאת מגרשים לבנייה למגורים, בנינים חד ודו משפחתיים.
- ב. הקצאת מגרשים לבנייה מרוכזת בצפיפות של עד 4 יח' לדונם.
- ג. הקצאת שטח לבניני ציבור לשרות משתכני השכונה החדשה.
- ד. מתן פתרון תחבורתי שיאפשר המשך פיתוח השכונה בעתיד והרחבתה.
- ה. מתן הוראות אדריכליות ועיצוביות לבנייה ולפיתוח במגרשי הבנייה למגורים.
- ו. איחוד וחלוקה מחדש של השטח שבתחום התכנית.
- ז. טבלת איזון (ערוכה ע"י שמאי מוסמך).

1.7 מסמכי התכנית: תשריט ערוך בק.מ. 1:1250, תקנון בן 18 דפים.
נספח גושים וחלקות - מחייבים, נספח בינוי הכולל 3 גיליונות:
מנחה, למעט מרווחי הבנייה המופיעים בגיליון מס' 1 והם
מחייבים.

1.8 באור סימני התכנית:
גבול שטח התכנית

קו כחול עבה רצוף	גבול חלקה מוצעת ומספרה
קו, עגול ומספר שחור רצוף	גבול חלקה קיימת ומאושרת לביטול
קו, עגול ומספר ירוק מקוטע	גבול חלקה רשומה או מאושרת
קו, עגול ומספר ירוק רצוף	אזור מגורים א'
שטח צבוע כתום	אזור מגורים ב'
שטח צבוע כחול מותחם בקו כחול כהה	שביל הולכי רגל
שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק	שטח לבריכת מים
שטח צבוע סגול	דרך קיימת ומאושרת
שטח צבוע חום בהיר	דרך מוצעת
שטח צבוע אדום	דרך מאושרת לביטול
שטח מפוספס באדום	קו בנין
קו דק בצבע אדום מרוסק	סימון דרך
מספר דרך מספר בצבע אדום	
קו בנין מספר בצבע אדום	
רוחב דרך מספר בצבע התשריט	
קו אדום מרוסק	קו מתח גבוה
שטח משובץ בצבע התשריט	שטח חנייה

2. רשימת תכליות:

לא ישמשו שום קרקע או בנין שבתחום תכנית זו אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו כמפורט להלן:

2.1 איזור מגורים א'. מגרשים 1 - 39, 57 + 55 הצבוע בתשריט בצבע כתום ישמש לבניית בתי מגורים בני קומה אחת או שתיים שיכללו יחיד אחת או שתיים, בהתאם לגודל המגרש, כמפורט בסעיפים 5.5, 8 ו-9 להלן.

2.2 איזור מגורים ב'. מגרשים 46 - 40, הצבוע בתשריט בצבע כחול מותחם בכחול כהה, ישמש לבניית בתי מגורים בני קומה אחת או שתיים, בבניה מדורגת, כמפורט בסעיפים 9 ו-10 להלן.

2.3 שטח לבניני ציבור, מגרש מס' 48: הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה, ישמש לבניית בניני ציבור לשרות משתכני השכונה החדשה.

2.4 שטח ציבורי פתוח: הצבוע בתשריט בצבע ירוק, ישמש לגינון ציבורי מגרשי משחקים שכונתיים, חורשות נוי, שבילים וכיכרות ציבוריות הפתוחות לגישת הציבור וכ"ד, ותחנות טרספורמציה.

2.5 שטח דרכים: הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום בהיר ישמש למעבר וחניית כלי רכב ותשתיות.

2.6 שטח לבריכת מים: הצבוע בתשריט בצבע סגול ישמש לבניית בריכת מים שתבנה בהתאם לתכנית בניה מפורטת שתאושר בועדה המקומית ובמשרד מהנדס המועצה.

3. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם למפורט בסעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה וירשמו על שם המועצה המקומית מנחמיה.

4. חלוקה ורישום:

4.1 שטח הכלול בתכנית זו יאוחד ויחולק מחדש, בהתאם לחלוקה המוצעת בתכנית זו.

4.2 על אף האמור בסעיף 4.1, תותר סטייה של עד 10% בגבולות מגרשים, בתשריט חלוקה לצרכי רישום ובתנאי שהסטייה אינה כרוכה בשינויי יעוד והיא נובעת משיקולים תכנוניים.

5. הוראות בנייה באיזור מגורים א'.

5.1 מספר מבנים ויחיד על מגרש - על מגרש יותר לבנייה בית מגורים אחד הכולל יחיד אחת או שתיים בהתאם לגודל המגרש כמפורט בסעיף 8 להלן.

5.2 יחידת נופש - על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל, תותר בניית יחידת נופש צמוד לבית המגורים וכחלק בלתי נפרד ממנו. יחידת הנופש לא תחשב כיחידת דיור נפרדת לצורך מנין יחידות הדיור המותרות לבנייה על המגרש ובתנאי ששטחה הכולל של יחידת הנופש לא יעלה על 40 מ"ר והיא תכלול 2 - 1 חדרים מטבחון ושרותים. במבנה דו משפחתי תותר הצמדת יחידת נופש לכל יחידת דיור בדו משפחתי.

5.3 אחוזי הבנייה - בהתאם למפורט בטבלת הוראות הבנייה (סעיף 10 להלן).

5.4 מרווחי בנייה - כמפורט בטבלת הוראות הבנייה (סעיף 10 להלן) וכמצויין בתשריט ובנספח הבינוי המנחה המצורפים לתכנית ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

5.5 גודל מגרש - גודל מגרש לבניית בית מגורים חד משפחתי לא יקטן מ- 480 מ"ר. גודל מגרש לבניית בית מגורים דו משפחתי לא יקטן מ- 780 מ"ר.

5.6 תכנית מדידה - היתרי בנייה בשטח התכנית יינתנו רק על סמך תכנית מדידה עדכנית. (לא יותר מחצי שנה) שתוכן ע"י מודד מוסמך ותכלול טופוגרפיה וסימון כל העצמים הנמצאים בשטח כולל סימון עצים.

5.7 גובה בנין באיזור מגורים א' - ראה תרשים מס' 1.

א. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס קרקע הקיימת או חפורה בכל נקודה שהיא.

ב. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.00 מ' ממפלס קרקע קיימת או חפורה בכל נקודה שהיא.

ג. במגרשי בנייה בהם שפוע הקרקע עולה על 20% או הפרש הגובה בין מפלס הכביש ומפלס הכניסה הראשית לבית עולה על 2 קומות יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר סטייה מקומית מגובה הבנין כמפורט בסעיף א.ב., בחלקי הבנין המשמשים גישה מחנייה למפלס הכניסה לבית ובתנאי שגובה הבנין בנקודה זו לא יעלה על 10 מ'.

5.8 אופן קביעת מפלס קומת קרקע - מפלס קומת קרקע לא יעלה על $0.5 +$ - מ' מהמפלס כמצויין בנספח הבינוי בכל מגרש או, באם לא מצויין המפלס בנספח הבינוי, לא יעלה מפלס קומת הקרקע על $0.5 +$ - מ' ממפלס הקרקע הקיימת כפי שנמסרה בעת שווק ומסירת המגרש למשתכן (מדוד במרכז חתך העובר לאורך המגרש).

5.9 מספר הקומות המותרות לבנייה - מספר הקומות לאורך כל חתכי הבית לא יעלה על שתי קומות + גג רעפים או גג שטוח. קומת שרות, (כמפורט בסעיף 5.16 להלן) תחשב כקומה לצורך מנין הקומות המותרות.

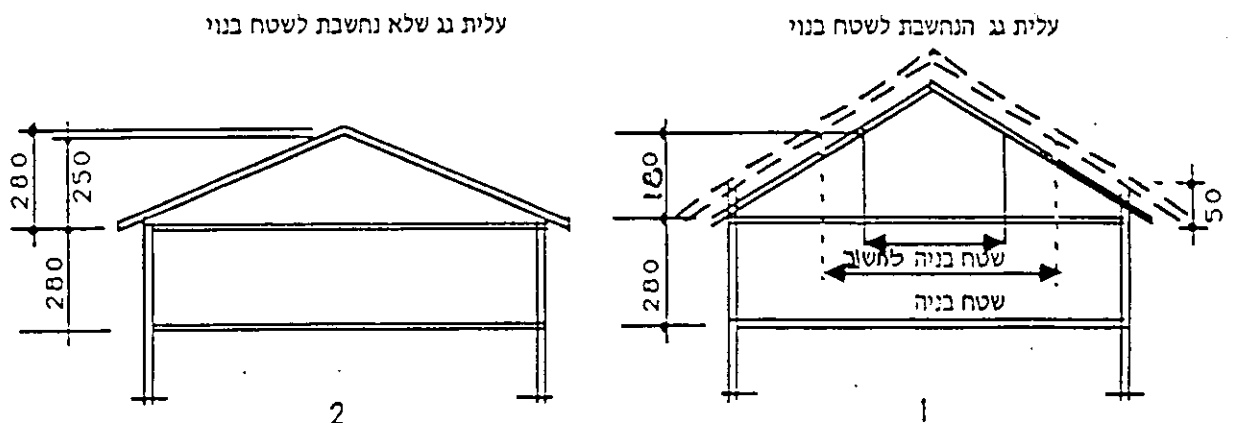
5.10 גגות:

- קררי הבינוים יעשה כגגות שטוחים או כגגות רעפים המשולבים כגגות שטוחים ומרפסות גג.
- שפוע גגות הרעפים לא יקטן מ-35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים חלקיים ומקריים, או קישוטי רעפים, אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית ועיצובית שלמה.
- גגות שטוחים שאינם מיועדים לשמוש כמרפסת גג ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ומעליהן תפוזר שכבת חצץ או חלוקי נחל בגוון בהיר.

5.11 עליית גג:

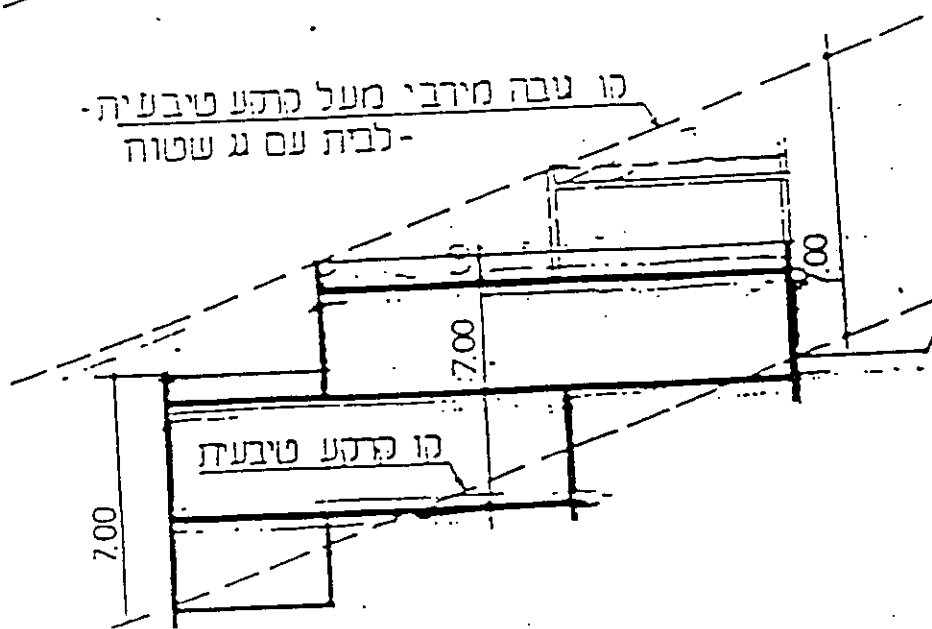
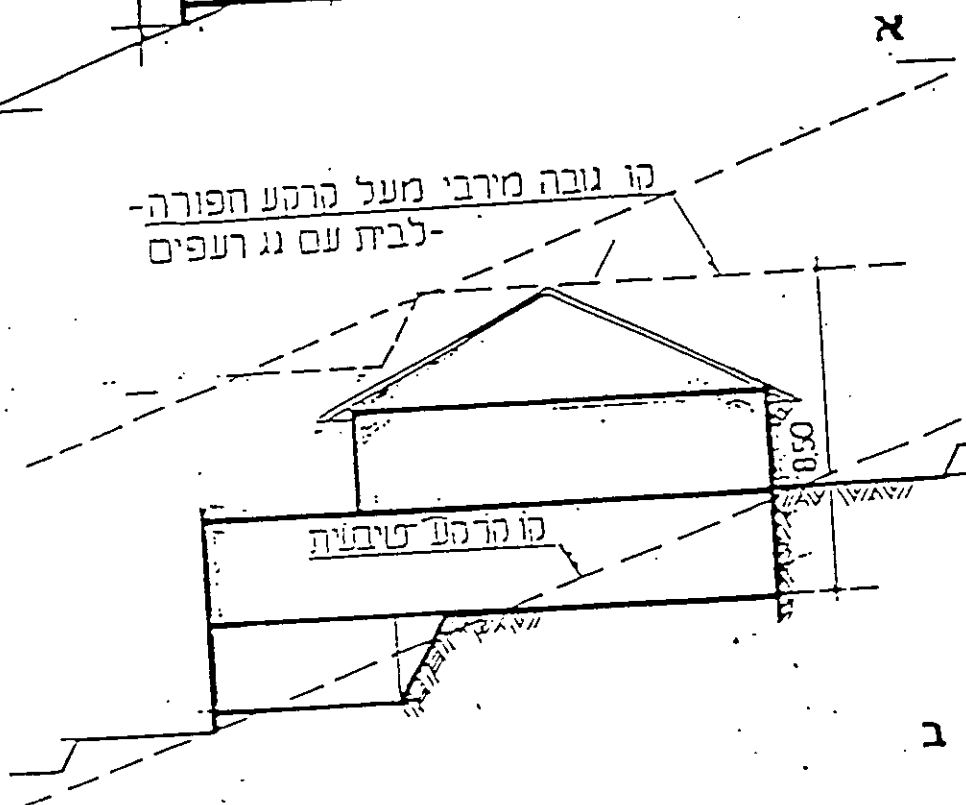
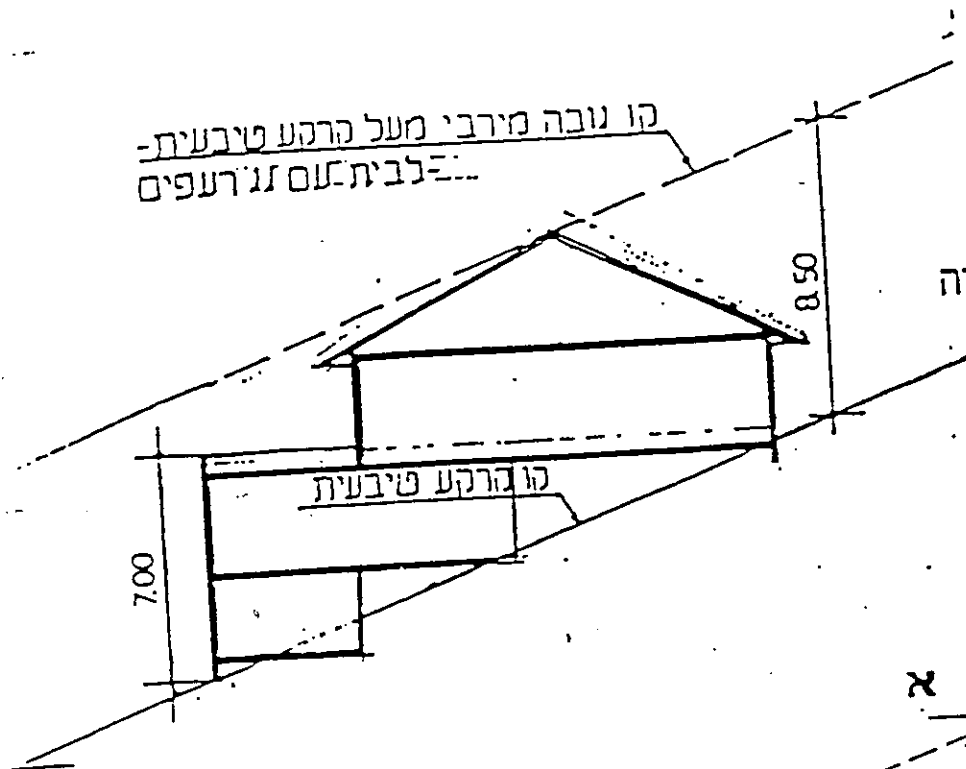
מותרת עליית גג בחלל גג רעפים. ההתייחסות לעליית הגג מבחינת גובה ושטח ומספר קומות תהיה כמפורט להלן:

- שטח עליית הגג לא יכלל בחישוב אחוזי בנין למטרה עיקרית והיא לא תהווה קומה אם היא מקורה בגג במשופע בכל צדדיו (ללא גמלוניים), כאשר בסיס שיפוע הגג מתחיל במפלס תקרת הקומה אותה מקרה גג וכן בתנאי שהגובה, מדוד ממפלס רצפת עליית הגג ועד קודקוד הגג לא יעלה על 2.5 מ' נטו ו-2.8 מ' ברוטו (כמוראה בחתך 1).
- במידה וגובה עליית הגג עולה על הגובה כמפורט בסעיף א' לעיל או אם היא מותקנת תחת גג דו שיפועי הכולל גמלוניים המוגבה ממפלס תקרת הקומה אותה הוא מקרה, תחשב עליית הגג כקומה לכל דבר ושטחה, פרט לשטח האופקי של חלקיה הנמוכים מ-1.8 מ', יכלל במנין השטחים המותרים למטרה עיקרית, (כמוראה בחתך 2).



תרשים מס' 1:

אופן מדידת גובה בנין
מעל קרקע סביבת או חפורה



5.13 מסדים:

מסדים יותרו רק לצורך התאמת הבנין לשיפוע קרקע טבעית. חלל המסד יסגר מכל צדדיו בקירות. קירות המסד ייבנו בבנייה קשה בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח ומאותם חומרים. גובה המסד, מדוד ממישור פני הקרקע הקיימת או החפורה, בנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית התקרה שמעליו, לא יעלה על 1.8 מ'.

5.14 מרווחי הבנייה ואופן העמדת הבנין במגרש:

א. מרווחי הבנייה יהיו בהתאם לרשום בתשריט ובנספח הבינוי המצורפים לתכנית ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

ב. חזית בנין הפונה למרווח צדדי הקטן מ- 2.00 מ' תבנה כקיר אטום ללא פתחים. ניתן לשלב בקיר זה בלוקי זכוכית פתחי אורור עליונים ופתחי וונטות לאורור שרותים.

5.15 שטחי שרות:

שטחי השרות ומבני העזר יכללו את כל השטחים של חלקי הבנין המפורטים להלן:

א. מקלט או ממ"ד - יהיה בשטח המינימאלי הנדרש ע"י הג"א ויבנה בהתאם להוראות הג"א שיוצאו מעת לעת.
המקלט או החדר המוגן ייבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.

ב. חנייה מקורה לשתי מכוניות שתבנה במשבצת המיועדת לכך כפי שתוכנן בתכנית פיתוח האתר. שטח החנייה לא יעלה על 30 מ"ר נטו (מדוד בין קירות פנימיים). בסמכות הוועדה המקומית לדרוש כי החנייה שלאורך חזית הרחוב תבנה על פי פרט סטנדרטי מחייב שיאושר ע"י משרד מהנדס המועצה או הוועדה המקומית.

ג. מחסן חנייה שייבנה כחלק בלתי נפרד מהחנייה ומאותם חומרים ושטחו לא יעלה על 6 מ"ר ברוטו. (שטח המחסן יתווסף לשטח החנייה כמפורט בסעיף ב' לעיל).

ד. מחסנים ביתיים וחדרי מכוניות ביתיים בגובה שלא יעלה על 2.20 מ'. כמפורט בטבלת הוראות בנייה סעיף 9 להלן.

ה. שטחי השרות יבנו בצמוד לבית המגורים וכחלק בלתי נפרד ממנו ומאותם חומרים. ניתן למקם את חללי השרות בקומת שרות כמפורט בסעיף 5.16 להלן.

5.16 קומת שרות:

תותר בניית קומת שרות שתוצר לצורך התאמת הבנין לשיפוע הקרקע. גובה הקומה לא יעלה על 2.20 מ' ושטחה לא יעלה על 50 מ"ר. ניתן למקם בקומה זו את כל שטחי השרות של הבנין. קומת השרות תחשב כקומה לצורך מנין הקומות המותרות ומעליה תותר קומה אחת בלבד. לא תותר באתר זה בכל מקרה קומת עמודים מפולשת.

6. הוראות לבנייה באיזור מגורים ב':

6.1 צפיפות הבנייה - לא תעלה על כ- 4 יח"ד לדונם. מספר יחידות הדיור המירבי כמפורט בטבלת מגרשי הבנייה (סעיף 9 להלן).

6.2 שטח הבנייה - שטח יח"ד במבנן לא יעלה על 130 מ"ר למטרה עיקרית בתוספת 15 מ"ר לשטחי שרות (בתוספת מ.מ.ד.).

6.3 הבנייה באיזור מגורים ב' תהיה בנייה מדורגות צמודת קרקע. הבינוי יהיה מדורג בחתך ובתנוחה כמפורט בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6.4 כל קטע במבנן יהיה בן קומה אחת או שתיים. גובה חלקי הבנין המקורים בגג רעפים לא יעלה על 8.5 מ'. גובה חלקי הבנין המקורים בגגות שטוחים לא יעלה על 7.0 מ' (כמפורט בסעיף 5.7 לעיל).

6.5 תכנית בינוי מפורטת הכוללת תכנית, חתכים חזיתות, פיתוח האתר ומודל תלת-ממדי ערוכה בק.מ. 1:250 תוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בנייה.

7. הוראות לבניית בינוי ציבור:

7.1 אחוזי בנייה: בהתאם לתכנית בינוי מפורטת הכוללת תכניות חתכים וחזיתות שתוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

7.2 מרווחי בנייה: בהתאם לתשריט ותכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור הוועדה כמפורט בסעיף 7.1 לעיל.

7.3 גובה בנין ומספר קומות - כמפורט בטבלת הוראות בנייה סעיף 10 להלן.

8. הוראות לבניית בריכת מים

8.1 הבנייה במגרש 47 המיועד לבריכת מים, תעשה רק ע"פ הוראות תכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה והמועצה המקומית. התכנית תערך בק.מ. 1:250 לפחות ותכלול תכנית, חתכים, חזיתות ופתרונות פיתוח וגינון.

מספר	היעוד	שטח במ"ר	מס' יח'
1	מגורים אי	808	2
2	מגורים אי	682	1
3	מגורים אי	500	1
4	מגורים אי	500	1
5	מגורים אי	502	1
6	מגורים אי	506	1
7	מגורים אי	506	1
8	מגורים אי	503	1
9	מגורים אי	495	1
10	מגורים אי	504	1
11	מגורים אי	505	1
12	מגורים אי	497	1
13	מגורים אי	503	1
14	מגורים אי	499	1
15	מגורים אי	611	1
16	מגורים אי	803	2
17	מגורים אי	804	2
18	מגורים אי	803	2
19	מגורים אי	806	2
20	מגורים אי	804	2
21	מגורים אי	585	1
22	מגורים אי	801	2
23	מגורים אי	804	2
24	מגורים אי	804	2
25	מגורים אי	802	2

מספר	היעוד	שטח במ"ר	מס' יח'
26	מגורים א'	801	2
27	מגורים א'	800	2
28	מגורים א'	798	2
29	מגורים א'	798	2
30	מגורים א'	798	2
31	מגורים א'	800	2
32	מגורים א'	815	2
33	מגורים א'	838	2
34	מגורים א'	808	2
35	מגורים א'	547	1
36	מגורים א'	845	2
37	מגורים א'	797	2
38	מגורים א'	812	2
39	מגורים א'	810	2
55	מגורים א'	508	1
56	מגורים א'	1175	בהתאם להוראות תכנית מפורטת 3734 בהתאם להוראות תכנית מפורטת 3734
57	מגורים א'		
40	מגורים ב'	2612	10
41	מגורים ב'	2109	9
42	מגורים ב'	3438	10
43	מגורים ב'	4394	12
44	מגורים ב'	3153	14
45	מגורים ב'	3529	16
46	מגורים ב'	2912	12
47	שטח לבריכת מים	929	-
48	מבני ציבור	3058	-
49	ציבורי פתוח	201	-
50	ציבורי פתוח	11103	-
51	ציבורי פתוח	5279	-
52	ציבורי פתוח	5359	-
53	ציבורי פתוח	1019	-
61	ציבורי פתוח	751	-
62	שביל	364	-
63	שביל	169	-
64	שביל	218	-

<u>מספר</u>	<u>היעוד</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>מס' יח'</u>
65	שביל	123	
66	שביל	151	
58	דרכים	16811	-
59	דרכים	10328	
60	דרכים	1519	
	סה"כ	108,216	146 יח"ד

10. טבלת הוראות בנייה:

מס' קומות	גובה בנין		אחוזי בנייה מקסימלי					מרווחים			מספר יחיד במגרש	גודל מגרש מינימלי	מספר מגרש	האזיוור
			שטחי שרות			תכנית בנייה	מטרה עקריית	אחורי	קדמי					
מספר קומות	גג רעפים	גג שטוח	סה"כ שטחי שרות	גמ"ד	חנייה מחסן + חנייה					תכנית בנייה	מטרה עקריית	אחורי	קדמי	מספר יחיד במגרש
2 + גג רעפים *	8.5 מ' *	7 מ'	38% + 93 מ"ר	50 מ"ר	7 מ"ר	36 מ"ר	50%	38%	כמסומן בחשיריט ובנוספת הבינוי	1	מ"ר 480 לחד משפחתי	1 + 39 55 ÷ 57	מגורים א'	
			2	מ"ר 780 לדו משפחתי										
2 + גג רעפים	8.5 מ'	7 מ'	50% + 22 מ"ר	15 מ"ר	7 מ"ר	לא חומר חנייה מקורה לפי החקן הנדרש	50%	שטח יחיד במבנה לא מעלה על 130 מ"ר	כמפורט בחשיריט ובנוספת הבינוי	כמפורט בטבלת מגרשים טעיף 8	200 מ"ר	40 + 46	מגורים ב'	
2 + גג רעפים	9.5 מ'	8 מ'	65%	15%	50%	50%	50%	כמפורט בחשיריט ובהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתוכן	---	כמפורט בחשיריט ובטבלת מגרשים טעיף 8	48	מבני צינור		
בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן.	20%	-	-										20%	20%

הערות: * רשאית הוועדה המקומית לאשר סטייה מגובה בנין בתנאים המפורטים בסעיף 5.7 ג' לעיל.
* קומת שרות מפוצר בסעיף 5.16 לעיל תחשב כקומה לצורך מנין הקומות המותרות.

11. טבלת שטחים

האזור	שטח מוצע במ"ר	שטח מוצע באחוזים	שטח קיים במ"ר	שטח קיים באחוזים
דרכים וחנייות	28,658	26.5%	10,183	9.5%
שטח ציבורי פתוח	23,712	22 %	-	-
שטח למבני ציבור	3,058	2.8%	-	-
שטח מגורים א'	28,687 (63 יח"ד)	26.5%	97,694 (195 יח"ד)	90.5%
שטח מגורים ב'	22,147 (83 יח"ד)	20.5%	-	-
שבילי הולכי רגל	1,025	1%	-	-
שטח בריכת מים	929	0.7%	-	-
סה"כ	108,216	100%		

12. הוראות כלליות:

12.1 חזיתות המבנים:

חזיתות מבני המגורים יעובדו בגמר איכותי שיאושר ע"י משרד מהנדס המועצה. ע"ג חזיתות המבנה לא תותר העברת צנרת גלוייה מכל סוג שהוא. מתקני מיזוג אויר יוסתרו בגומחות מתאימות שיתוכננו לצורך זה.

12.2 מערכת סולרית:

מיכלי המים למערכת סולרית יותקנו בתוך הדירות או בתוך חללי גג הרעפים. ע"ג גגות המבנים יורכבו קולטי שמש בלבד שישולבו במישור הגג או באלמנט מסתור אחר.

12.3 מסתורי כביסה:

ייבנו כחלק אינטגרלי מחזית המבנה. לא יותרו מסתורי כביסה הבולטים ממישור החזית.

12.4 פינוי אשפה:

יהיה זה מסמכותה של הרשות המקומית לחייב את בעלי הבתים להתקין פחי אשפה במקום, באופן, בכמות ובדגם שייקבע על ידה.

12.5 ארונות חשמל:

ארונות חשמל ותקשורת ביתיים יותקנו בקירות החנייה או ישולבו בקירות תומכים עפ"י תכנית פיתוח מפורטת שתאושר ע"י הרשות המקומית והוועדה המקומית.

13. הוראות לפיתוח מגרשים:

13.1 קירות תומכים ייבנו באבן לקט מקומית, בגוון האבן המקומית. גודל האבן לא יקטן מכ- 20 ס"מ. לא יותר שימוש באבן לקט אדומה ומחוררת לבניית הקירות התומכים.

13.2 תכנית לביצוע מערכת הכבישים תהווה תנאי לשווק המגרשים באתר.

13.3 גובה קירות תומכים הגובלים בדרך או בשטחים ציבוריים אחרים, לא יעלה על 4.0 מ'. קיר בגובה העולה על 4 מ' ידורג במרווח אופקי של 1.5 מ' לפחות בין קיר לקיר.

13.4 גדרות:

תותר הקמת גדרות סורג לאורך גבולות מגרשים. פרט הגדר והחומרים יאושרו ע"י מהנדס המועצה. הקמת הגדר תותר בתנאי שתילת צמחייה מטפסת לאורכה. לא תותר בשום מקרה קמת גדר רשת או תיל לאורך גבולות מגרש הגובלים ברחוב. שביל או שטח ציבורי פתוח.

13.5 כל מגיש בקשה להיתר בנייה יחוייב בנטיעת שלשה עציצים בוגרים לפחות בתחום מגרשו. נטיעת העצים תהווה תנאי לקבלת טופס גמר בנייה.

13.6 כל מגיש בקשה יגיש כתנאי להיתר בניה, תכנית פיתוח שטח.

14. מערכות ותשתיות:

14.1 מים וביוב:

כל בנין יחובר לרשת ביוב והמים המרכזית של הישוב והמועצה המקומית מנחמיה.

מותר להעביר קווי ביוב ממגרש למגרש במידה ופיתרון הנדסי אחר לא ניתן לביצוע. קו הביוב יוצמד במידת האפשר לגבול המגרש. כל פתרונות הביוב יהיו לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

14.2 ניקוז:

כל היתר בנייה יכלול פתרונות ניקוז מלאים עד גבולות המגרש שיאושרו ע"י משרד מהנדס המועצה המקומית יבנאל. ניקוז רחובות יהיה בחלקו עילי ובעיקרו תת קרקעי באמצעות מתקנים הנדסיים שיתוכננו ויבוצעו ע"י מפתח האתר מותר יהיה להעביר נגר עילי ממגרש למגרש ובסמכות הרשות המקומית לאסור הקמת אלמנטים כלשהם שעלולים למנוע מעבר נגר עילי ממגרש למגרש. כל פתרונות הניקוז יהיו לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

14.3 מפתח האתר והרשות המקומית רשאים להעביר מערכות ציבוריות בתחומי המרווחים החופשיים במגרשים הפרטיים. בעלי המגרשים חייבים לאפשר גישה לתחזוקת מערכות אלו בכל זמן.

14.4 חשמל תקשורת וטלויזיה:

14.4.1 כל רשת החשמל, התקשורת והטלויזיה תהיה תת קרקעית.

14.4.2 תחנת טרנספורמציה תמוקם בשטחים ירוקים בהתאם לדרישות חברת חשמל.

14.4.3 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה. הנמדדים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. כמפורט להלן:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים =	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים =	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו =	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') =	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') =	21.0 מ'

14.4.4 אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מהמרחקים המפורטין להלן:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

14.4.5 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

14.4.6 שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

15. חתימות:

ענת פיק - אדריכלית
רח' קק"ל 43 ק. טבעון
טל. 04-9831992-04 מקס. 04-9531201
מס רשיון 38833

עורך התכנית

מקיף
פתוח ותשתית
(1992) בע"מ

יוזם התכנית ובעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

הוועדה המחוזית