

מחוז הצפון
נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי – משגב
תחום שפוט מוניציפאלי – מוא"ז משגב

תכנית מפורטת מס' ג/ 15101

תכנית הסדרת שימושי קרקע מכמנים - חאלד סוואעד

שינוי לתכניות: תכנית מפורטת ג/4390 שבתוקף.
תכנית מפורטת ג/במ/298 שבתוקף.
ותכנית מפורטת ג/12688 שבהפקדה.

בעל הקרקע:
מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל
ד.ת. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521
דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il

בשם הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
הוקם לתכנון ותכנון תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 15101
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה
ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
סמכו"ל לתכנון

חאלד נימר סוואעד
ד.נ. בקעת בית הכרם, טל: 04-6782542, סלולרי: 052-3712003

ואחרים

יוזם ומגיש התכנית:
מכמנים- אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית כפרית בע"מ
ד.נ. בקעת בית הכרם מיקוד: 20160, טלפקס: 04-9985557
דוא"ל: mikhman@netvision.net.il

עורך התכנית:
דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)
א.ת. תרדיון ד.נ. משגב, 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321
דוא"ל: dan-arch@zahav.net.il

הודעה על אישור תכנית מס' 15101
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5511
מיום 27.3.06

תאריך עדכון: 13 ספטמבר, 2005

מחוז הצפון

נפה - עכו

מרחב תכנון מקומי משגב

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז משגב

פרק מס' 1: זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' ג/15101.
תכנית הסדרת שימושי קרקע מכמנים – חאלד סוואעד. שינוי לתכניות: תכנית מפורטת ג/4390 שבתוקף, תכנית מפורטת ג/במ/298 שבתוקף, ותכנית מפורטת ג/12688 שבהפקדה.
תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

התכנית חלה על שטח באזור הכניסה לשוב מכמנים.

נ.צ. מרכזי:	מזרח:	231125	צפון:	757000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
19153	2	8, 11		
19157		9, 10, 13, 15		

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הוא כ- 32.530 דונם- מדודים באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניחול מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521
דוא"ל: tzafontichnun@mimi.gov.il

חאלד נימר סוואעד

ד.נ. בקעת בית הכרם, טל: 04-6782542, סלולרי: 052-3712003

ואחרים

יחם ומניש התכנית:

מכמנים- אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית כפרית בע"מ

ד.נ. בקעת בית הכרם מיקוד: 20160, טלפקס: 04-9985557

דוא"ל: mikhman@netvision.net.il

עורך התכנית:

דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)

א.ת. תרדיון ד.נ. משגב, 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

דוא"ל: dan-arch@zahav.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכניות: מפורטת "מצפה מכמנים" ג/4390 שבתוקף. מפורטת "מצפה מכמנים" ג/במ/298 שבתוקף. מפורטת "מכמנים איחוד וחלוקה" ג/12688 שבהפקדה. עם כניסתה לתוקף של תכנית זו, תבוטל תכנית ג/12688.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון התכנית הכולל 11 דפי הוראות בכתב- מסמך מחייב.
- ב. תשריט ערוך בקניימ 1:1,250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי לקווי בנין ומפלסי בתים ערוך בקניימ 1:500 - מסמך מחייב.
- ד. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
15 אוגוסט, 2004	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול עבה מקוטע
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
גבול ומס' חלקה קיימת/ לביטול	קו רצוף / מקווקו ומספר עם עגול ירוק כהה רצוף / מקווקו
מס' מגרש קיים / מס' מגרש לביטול	מספר שחור מוקף בעיגול שחור רצוף / מקווקו
מס' מגרש מוצע	מספר שחור מוקף במסגרת שחורה
גבול מגרש/ גבול מגרש לביטול	קו שחור רצוף / קו שחור מקווקו
שטח למגורים א'	שטח צבוע כתום
מגורים א'- מגרשים שאינם ראויים לפיתוח מכוח תכנית זו אלא לאחר הסדרת הבעלות כנדרש בחוק.	שטח צבוע כתום עם פסים אלכסוניים בשחור
שטח למגורים א/1	שטח צבוע כתום מותחם בצהוב
שטח למגורים א/2	שטח צבוע כתום מותחם בכחול
שטח למבני ציבור	שטח חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח ירוק
שטח פרטי פתוח	שטח ירוק מותחם בירוק כהה
שטח לחקלאות	שטח עם פסים ירוקים באלכסון
מבנים להריסה	שטח צבוע צהוב
דרך קיימת או מאושרת	שטח חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימאלי	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

1.10 טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
		48.86	15.895	אזור למגורים א'
10.34	3.365			אזור למגורים א' - מגרשים שאינם ראויים לפיתוח מכוח תכנית זו אלא לאחר הסדרת הבעלות כנדרש בחוק.
12.80	4.165	0.00	---	אזור למגורים א'/1
9.22	3.000	0.00	---	אזור למגורים א'/2
32.43	10.550	35.27	11.475	שטח ציבורי פתוח
12.09	3.930	0.00	---	שטח פרטי פתוח
0.00	---	8.48	2.760	שטח לחקלאות
7.38	2.400	7.38	2.400	דרך קיימת או מאושרת
15.74	5.120	0.00	---	דרך מוצעת
100.00	32.530	100.00	32.530	סה"כ

פרק מס' 2 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית:

הסדרת חלוקה בין בעלים שונים לצורך מימוש זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 קביעת הוראות לשינוי יעודי קרקע, בניה ופיתוח.
- 2.2.2 יצירת שלושה אזורים מגורים וקביעת הוראות בניה בהתאם.
- 2.2.3 קביעת הוראות לחלוקה חדשה וזאת בהסכמת הבעלים.
- 2.2.4 הקצאת שטחים לשטחים ציבוריים: דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

שטח עיקרי	מס' יח"ד	מס' מגרשים	יעוד הקרקע
שטח עיקרי 4390 שבתוקף	עפ"י תכנית מס' ג/4390	2	מגורים א' - מגרשים שאינם ראויים לפיתוח מכוח תכנית זו אלא לאחר הסדרת הבעלות כנדרש בחוק.
1,440 מ"ר	8	8	מגורים א'/1
840 מ"ר	6	6	מגורים א'/2
2,940 מ"ר	16	16	סה"כ מגורים

פרק מס' 3 הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור מגורים א' - מגרשים שאינם ראויים לפיתוח מכוח תכנית זו אלא לאחר הסדרת הבעלות כנדרש בחוק, מגרשים 321 ו-322, ואזור מגורים א' / 1 מגרשים 308-301:

- א. תותר בניית מגורים במבנה חד או דו קומתי. במגרש יותר לבנות מבני שירות הכוללים חניה מקורה ומחסן.
- ב. תותר בניית חניה מקורה עפ"י ההנחיות הבאות:
 1. החניה תיבנה בקו חזית המגרש.
 2. תותר הצמדת החניה בחזית המגרש לגבול המגרש השכן, בתנאי שניקוז גג מבנה החניה יהיה לכוון מגרש המבקש ולא יפתחו פתחים בחזית המבנה הפונה לכוון המגרש השכן.
 3. במגרשים הנמוכים מן הדרך יותר קירוי בבניה קלה ללא קירות צד לשמירת המבט לנוף הפתוח.
 4. במגרשים שמעל הדרך יותר קירוי או לחליפין בנית גג קשיח שטוח ובתנאי שגובהו לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע הטבעית.
 5. תיאסר כניסה מן הדרך לחניה בשיפוע העולה על 15%.
 6. לא יותר רצף של יותר משתי חניות מקורות בחניות חיצוניות.
 7. מיקום החניה יהיה בתאים עם ארונות חשמל, בזק, תקשורת וכו' במקרה ושולבו בקיר חזית המגרש.
 8. ניקוז הגג של מבנה החניה יהיה לתוך שטח המגרש של בעל החניה.
- ג. יותר בניית מחסן נפרד מבית המגורים בתנאים הבאים:
 1. גובה מכסימלי: 2.10 מ'.
 2. הבניה תהיה מחומרים קשיחים, ברמת חומרים וביצוע נאותה.
 3. שטח המכסימלי למבנה מהסוג הנ"ל 10 מ"ר.
 4. ניקוז גג המחסן יהיה לתוך שטח המגרש בו נבנה.
 5. תותר בניית המחסן בקו בנין אחורי אפס מטר.
- ד. לא יינתנו היתרי בניה במגרשים מס' 321 ו-322, אלא לאחר הסדרת נושא הבעלות כנדרש בחוק.

3.1.2 אזור מגורים א' / 2 מגרשים 320-315:

- א. תותר בניית מגורים במבנה חד או דו קומתי. במגרש יותר לבנות מבני שירות הכוללים חניה מקורה ומחסן.
- ב. יותר בניית מחסן נפרד מבית המגורים בתנאים הבאים:
 1. גובה מכסימלי: 2.10 מ'.
 2. הבניה תהיה מחומרים קשיחים, ברמת חומרים וביצוע נאותה.
 3. המחסן יבנה בתחום קו הבניה המותר עפ"י קווי הבנין הרשומים.
 4. שטח המכסימלי למבנה מהסוג הנ"ל 10 מ"ר.
 5. ניקוז גג המחסן יהיה לתוך שטח המגרש בו נבנה.

3.1.3 דרכים:

ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, תאורה ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח:

ישמש לגינות נוי, נטיעות, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה. תותר התקנת מיתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, כולל מעבר לרכב חירום, בתנאי שישולבו בפיתוח. לא תותר גישה למגרשי המגורים דרך שטח ציבורי פתוח.

3.1.5 שטח פרטי פתוח:

ישמש לגינות נוי, נטיעות, ופסי ירק להפרדה. תותר התקנת מיתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, בתנאי שישולבו בפיתוח ובתנאי שישרתו את מגרשים 315-320 בלבד.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:
 (ע"פ תקנות התכנון והבניה, הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, התורים תשנ"ב 1992)

מרחבי בנייה במטרים (5) (6)	מרחבי בנייה במטרים	גובה בניה מרבי	שטחי בניה מסיבליים במ"ר										גודל מגרש מקסימלי (מ"ר)	מס' יחיד למגרש	ייעוד		
			במטרים	מס' קומות	סדה"כ שטחי בנייה	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מס' מגרש	מס' יחיד למגרש					
3	3	5	8) בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בתכנית מס' 4390/ג שבתקף										1,600	8	מגורים א' מורשים שאינם ראויים לפיתוח מבנה תכנית זו ולא לאחר הסדרת הבעלות בנדל"ש בתוקף.		
3	3	5	3	5	8.0	2	230	150	4	50	180	1	0	230	500	1	מגורים א' /
3	3	5	5	5	8.0	2	190	150	4	50	140	1	0	190	500	1	מגורים א' / 2
3	3	5	3	5	4.0	1	60	60		60	1	0	60	300	---		שצ"פ (7)
לא תותר כל בניה למעט האמור בסעיף 3.1.5												3,900	---	שפ"פ			

תעודת לטבלה:

- (1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה מועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ונתמאי שלא יעברו את סדה"כ שטחי הבניה המותרים.
- (2) בהסכמת שגי שכנים עם גובל משותף, במגרשי המגורים, תותר בניה בקו בנין צדדי 0 מטר, בתמאי שאקוהו כל גג יחיה לכיון המגרש אליו הוא שייך, ולא יפתחו פתחים לעבר המגרש השכן, ונתמאי שהמרחות הצדדי בכיוון הגנדי יהיה לפחות 7 מ', וכל זאת בתמאי שתובטח בנית שני המבנים בו זמנית.
- (3) גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית במקורדה הנמוכה ביותר, בתפר שבין הקרקע והמבנה, בכל מקרה לא יעלה גובה המבנה על 2.0 מטר מעל מפלס כביש מס' 2 בחתוך דרך הבנית במקורדה הגבוהה ביותר של המבנה.
- (4) שטחי שירות ותולקו כדלקמן: 25 מ"ר עבור שטחי שירות 1-25 מ"ר עבור חניה מקורה.
- (5) יותר להקים מחסו בקו בנין צדדי ואחור 0.0 מ' בהסכמת שכן גובל ונתמאי שניקוהו הגג יהיה אל המגרש של המבנה, ולא יפתחו פתחים לעבר המגרש השכן.
- (6) עפ"י נספח בגוה לקווי בנין.
- (7) 60 מ"ר שטחי הבניה בשטח ציבורי פתוח, יבנו במספר מבנים, יחווו סדה"כ הבנייה המותר בכל יעד הקרקע עבור שטח ציבורי פתוח.
- (8) בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בתכנית מס' 4390/ג שבתוקף.

3.3 תניות:

התניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
חניה בקו בנין צידי אפס תותר בתנאי שהניקוז של מבנה החניה יהיה לכוון המגרש המבקש, ולא יפתחו פתחים בחזית המבנה הפונה לכוון המגרש השכן.

3.4 מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

3.5 שטחים ציבוריים פתוחים:

- א. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו, כולל התקנת מיתקנים ופיתוח מגרשי משחקים לילדים, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י המועצה המקומית.
- ב. תכניות הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ע"י אדריכל נוף רישוי.

3.6 תשתיות:

הערה כללית: לא יוצאו היתרי בניה בפיחום התכנית אלא אם הובטח, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית, ביצוע מלא של מערכות התשתית והפיתוח הציבורי הכלול בתכנית ובכלל זה ביצוע תמיכות של מגרשים קיימים הצמודים לתכנית.

3.6.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.6.2 ניקוז:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- ב. מגרשים 301-308 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.
- ג. מגרשים 315-320 ינוקזו ממי נגר עיליים אל השטחים הפתוחים שמחוץ לשוב, עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

3.6.3 ביוב:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הקצה לביוב.
- ג. במגרשי המגורים 301-308 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 לקדמותו.

3.6.4 חשמל:

כללי: כל התשתיות ורשתות החשמל יהיו תת קרקעיות, עפ"י הנחיות חברת החשמל לישראל.

עבור מגרשי המגורים 301-308:

א. תחנות טרנספורמציה יותקנו במבנים או על גבי עמודים, בשטח ציבורי פתוח, עפ"י תאום בין הועדה המקומית לחברת חשמל לישראל ובהסכמת שני הצדדים. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ.

ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

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:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר

תאום

וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.6.5 תקשורת וטלפון:

כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות.

3.7 הוראות כלליות:

3.7.1 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה במגרשים מס' 321 ו-322, אלא לאחר הסדרת נושא הבעלות כנדרש בחוק.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.7.2 הפקעות:

- א. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.7.3 רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

3.7.4 היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.7.5 הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.7.6 תנאים לביצוע התוכנית :

- א. הוצאות בנין ביצוע התוכנית, ובכלל זה עבודות הפיתוח והתשתית הציבורית, יחולו על בעלי המקרקעין בתחומה ו/או על מבקשי היתר הבניה בתחום התכנית.
- ב. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.8 הוראות בניה כלליות:

3.8.1 שמירה על חזות המבנים :

- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשימור הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלביזיה בכבלים, תקשורת ועוד.
- ג. לא תותר בנית קומת עמודים.
- ד. גובה המסד לא יעלה על 1.20 מ'.
- ה. לא תותר צנרת גלויה על חזיתות הבניינים, כולל בקירות מרפסות, ואין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.
- ו. המיתקנים להלן יותקנו במידת הצורך רק עפ"י תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה:
 1. מסתורי כביסה אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין.
 2. מזגנים ו/או מעבים חיצוניים.
 3. ארובות תנורי חימום.
 4. דודי שמש, שיהיו פנימיים למבנים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג הבניין.
 5. גדרות, מעקות, סככות ופרגולות.
 6. פתרון הניקוז של המבנים.
- ז. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות.
- ח. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה של המקום.

3.8.2 גגות

- א. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים (ריצוף) באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. חומרים אחרים בגגות משופעים חייבים באישור מוקדם של הועדה המקומית.
- ג. יותר שילוב של גגות משופעים ומרפסות גג.

3.8.3 חומרי גמר של המבנים והפיתוח :

חומרי הגמר של המבנים וחומרי הגמר של הפיתוח וכן ריצופים וחיפויי גגות יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישורו, לדוגמא: אבן, גרנוליט, קרמיקה וכד'.
קרמיקה וכד'.

3.9 פיתוח מגרשי הבנייה:

- א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לפיתוח המגרש בק"מ 1:250, במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר והגדרות שבגבולות המגרש, פתרונות ניקוז, קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות כולל פירוט חומרי הבניה, צבעים ודוגמתם. יסומנו חניות כולל חומרי הגמר.
- ב. מפלסי הבנייה יהיו עפ"י נספח הבנוי לקווי בניין ומפלסי בתים המצורף לתכנית זו.
- ג. אחריות לביצוע תימוך בגבולות המגרש תחול על מבקש הבקשה להיתר לאותו מגרש.
- ד. גבולות הדיקור התחתון או העליון של כל תימוך לא יחרגו מגבולות המגרש של המבקש, אלא אם הועבר אישור על הסכמת שכן גובל לחריגת התימוך.
- ה. קירות תומכים:

- יבנו מאבן לקט מקומית או בטון מצופה אבן לקט מקומית.
 - גובה קיר תמך מכסימלי בגבול הקדמי והאחורי לא יעלה על 3.0 מ'.
 - גובה קיר תמך מכסימלי בגבול צידי לא יעלה על 1.5 מ'.
 - במידה והפרש הגבהים גדול מהגובה הנקוב, יש לפצל את הקיר עם מרווח ברוחב מינימאלי של 0.8 מ' בין הקירות לפיתוח ערוגה גננית.
 - שיפועי מסלעה לא יעלו על 1:2.
 - קירות תומכים בחזית המגרש לדרך יהיו אופקיים.
- ו. סיום עבודות הפיתוח יהיה בסמוך לסיום עבודות הבנייה וטרם אכלוס המבנים.

3.10 שילוט:

- א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, עפ"י פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י מבקש הבקשה להיתר בניה לפני אכלוס המבנה.
- ב. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה עפ"י הנחיות מועצה אזורית משגב.

3.11 אשפה:

- א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ב. עבור מגרשי מגורים א'- מגרשים שאינם ראויים לפיתוח מכוח תכנית זו אלא לאחר הסדרת הבעלות כנדרש בחוק, ומגרשי מגורים 1/A: לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ג. עבור מגרשי מגורים 2/A: לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בתאום עם מהנדס המועצה.

3.12 כיווי אש:

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.13 תקפות התוכנית:

- לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

