

תכנית מפורטת מס' ג/ 12575
מתחם מגורים, שצ"פ, דרכים ושימור צמחיה טבעית
(מתחם מס' 1 בצורית-גילון)

מסמך א'
הוראות התכנית (תקנון)

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשע"ה 1965
אישור תכנית מס' 12575
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13/06/06... לאשר את התכנית
התצל נדז'
סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12575
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5520
מיום 24.4.06

משרד הפנים
מחוז הצפון
הרשמה לתכנון ובניה
בצורית-גילון
ת.ד. 100
7110000

תאריך עדכון : 06.07.05

מחוז הצפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי : משגב

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. א משגב

שם ישוב : צורית/גילון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 12575 - מתחם לשטחי מגורים, שצ"פ, דרכים ושטח לשימור צמחיה טבעית (מתחם מס' 1 בצורית-גילון).
שינוי לתכנית מפורטת מס' ג / במ/127 המאושרת.
שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5357 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

צורית/גילון

צפון : 756400		מזרח : 223100		נ.צ. מרכזי :
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
19034		8		
19042		81,82,85		

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הוא 101.183 דונם מדוד במדידה גראפית ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל
 ת.ד. 580, נצרת עילית 17000
 טל. 6558211 - 04 פקס. 6560521 - 04

יזם התוכנית

מנהל מקרקעי ישראל
 ת.ד. 580, נצרת עילית 17000
 טל. 6558211 - 04 פקס. 6560521 - 04

עורך התוכנית: גבי מגן, אדריכל. משרד תכנון "יובתיס" (1993) בע"מ

רשיון מס': 24159
 ת.ד. 252, רח' החרושת 49 כרמיאל 20100
 טל. 9886919 - 04 פקס. 9883867 - 04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג / 5357 - תכנית מתאר צורית/גילון המאושרת, ולתכנית מפורטת מספר ג/במ/ 127 המאושרת.

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

1.6 מסמכי תוכנית:

- מסמך מס' א - הוראות התכנית (תקנון) תקנון בן 16 עמודים _____ - מסמך מחייב.
 מסמך מס' ב - תשריט התכנית בקני"מ 1: 1250 _____ - מסמך מחייב.
 מסמך מס' ג - נספח תחבורה _____ - מסמך מחייב.
 הכולל כלהלן:

1. תכנית תנוחה בקני"מ 1: 500
2. תכנית תנועה בקני"מ 1: 500
3. חתך לאורך כביש מס' 50, ומס' 52 בקני"מ 1: 100, 1: 1000
4. חתך לאורך כביש מס' 51 בקני"מ 1: 100, 1: 1000
5. חתכים לרוחב כביש מס' 50 בקני"מ 1: 100, 1: 1000
6. חתכים לרוחב כביש מס' 51 בקני"מ 1: 100, 1: 1000
7. חתכים לרוחב כביש מס' 52 בקני"מ 1: 100, 1: 1000

- מסמך מס' ד - נספח נופי _____ - מסמך מנחה.
 הכולל תשריט תכנית וחתכים בקני"מ 1: 250, 1: 500
 מסמך מס' ה - נספח תברואה _____ - מסמך מחייב.
 הכולל תשריט תכנית מערכת מים ומערכת ביוב בקני"מ 1: 500 _____ - מסמך מחייב.
 מסמך מס' ו - נספח חשמל ותקשורת _____ - מסמך מחייב.
 הכולל תשריט תכנית מערכת חשמל, תאורה ותקשורת בקני"מ 1: 500 _____ - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15 מאי 2001	הכנה
22 יולי 2001	עדכון 1
15 פברואר 2002	עדכון 2
7 מרץ 2004	עדכון 3
1 יולי 2004	עדכון 4
6 יולי 2005	למתן תוקף

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

א. מקרא לתרשים האזור (ק.מ. 50,000:1)
(בעיקר לפי תמ"מ 2, אלא אם צויין אחרת)

שטח צבוע בכתום	שטח ישוב כפרי קיים
שטח צבוע בורוד	שטח ישוב עירוני
פסים אלכסוניים בצהוב בהיר על רקע התשריט	שטח חקלאי
שיבוץ אלכסוני בינוני בקו ירוק כהה על רקע ירוק בהיר	שמורת טבע
שיבוץ בקו ירוק כהה על רקע התשריט	שטח יער (לפי תמ"מ 22א)
שיבוץ אלכסוני גדול בקו ירוק כהה על רקע ירוק בהיר	שמורת נוף (לפי תמ"מ 8)
שטח צבוע בסגול	אזור תעסוקה
קו עבה בצבע חום	דרך קיימת
קו מקוטע עבה בצבע שחור	תואי למסילת רכבת
קו - 2 נקודות - קו בצבע אדום	קו מתח עליון
קו מרוסק ארוך בצבע סגול כהה	תואי מעבר לקווי חשמל
קו ארוך - קו קצר - קו ארוך בצבע שחור	גבול תחום שיפוט מוניציפלי

ב. מקרא לתרשים הסביבה (ק.מ. 10,000:1)

קו שחור ומשולשים שחורים משני צידיו לסירוגין	גבול גוש ומספרו
ומספר שחור בן 5 ספרות	
קו - נקודה - קו בצבע שחור	גבול תחום שיפוט מוניציפלי
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית קיימת
קווים אלכסוניים בשחור מוקפים בקו כחול עבה	שטח תכנית מוצעת

ג. מקרא לתשריט מצב קיים ומצב מוצע

שטח צבוע קרם	אזור מגורים א'
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ב'
קווים אופקיים שחורים על רקע קרם	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח חקלאי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שיבוץ אלכסוני ירוק על רקע ירוק כהה	שטח יער
קווים אלכסוניים ירוקים על רקע ירוק כהה	שטח צמחיה טבעית לשימור
שטח צבוע ורוד	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום-כתום	דרך מוצעת
קווים אלכסוניים שחורים על רקע ורוד	דרך משולבת מאושרת
קווים אלכסוניים אדומים מותחמים בקו אדום עבה	דרך לביטול
משולש צבוע אפור	מתקני הנדסי - חשמל
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו כחול בהיר עבה רציף	גבול תכנית מוצעת
קו שחור ומשולשים שחורים משני צידיו לסירוגין	גבול גוש ומספרו
ומלבן בקו אדום ובתוכו ספרות באדום	
קו ירוק דק ומספר ירוק	גבול חלקה ומספרה
קו דק רצוף בצבע שחור ומספר כחול בתוך מלבן בקו כחול.	גבול מגרש מאושר ומספרו
קו דק רצוף בצבע שחור ומספר כחול בתוך אליפסה בקו כחול.	גבול מגרש מוצע ומספרו
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.	מס' הדרך
ספרה שחורה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.	קו בניין מינימלי
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול.	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
46.18	46.729			מגורים מיוחד
		78.79	79.721	מגורים ב'
18.03	18.246			שטח ציבורי פתוח
13.4	13.558			דרך מוצעת
(0.18)	(0.182)			דרך לביטול
0.040	0.037	0.22	0.219	דרך משולבת מאושרת
		0.85	0.860	יער
22.35	22.613	20.14	20.383	צמחיה טבעית לשימור
100	101.183	100	101.183	סה"כ

1.11 מדידה:

התכנית שורטטה ע"י רקע של תכנית מדידה ממוחשבת ע"י
 "שניידר רוני - מדידות והנדסה אזרחית", אזור תעשייה תרדיון, משגב 20179
 טל. 9991010-04 פקס. 9990006-04
 פרטי המודד: רוני שניידר, מודד מוסמך, רשיון מס' 844

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

הקצאת שטחים ומתן הוראות לשינוי יעוד לאזור מגורים מיוחד, שצ"פ, דרכים, ושטח צמחיה טבעית לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד קרקע לאזור מגורים מיוחד, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הנחיות אדריכליות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ יח"ד	הערות	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר		יעוד הקרקע	
		12600	שטח עיקרי ליחידות מגורים ראשיות	תלופת א'	מגורים מיוחד
180	עד 4 יח"ד/דונם	6300	שטח עיקרי ליחידות מגורים משניות	יח' מגורים ראשית + יח' משנית	
		18900	שטח עיקרי ליחידות מגורים	תלופת ב' יח' מגורים	
90	עד 2 יח"ד/דונם				
180	סה"כ מכסימום קיבולת יח"ד בתכנית				

* סה"כ מס' מגרשים X שטח עיקרי מקסימלי מותר למגרש

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 אזור מגורים מיוחד: מגרשים מס' 1001 עד 1090, הצבועים בתשריט בקווים אופקיים שחורים על רקע קרם

ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע חד או דו-קומתיים על מגרשים בשטח מינימלי של 500 מ"ר. בכל מגרש ניתן יהיה להקים בית מגורים אחד ובו עד 2 יחידות דיור (יחידת מגורים ראשית ויחידת מגורים משנית), בשטח בניה כולל (שטחים עיקריים ושטחי שרות) עד 280 מ"ר, וכמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 3.2 להלן.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ): מגרשים מס' 2001 עד 2010, הצבועים בתשריט בצבע ירוק

ישמש לגינון, מגרשי משחקים, חורשות נוי, מדרגות ושבילים ציבוריים לגישת הציבור, ניקוז, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים שהם תחנות טרנספורמציה ותחנת סניקה לביוב בגודל של עד 50 מ"ר ליחידה. בסה"כ תותר בניית 2 מתקנים הנדסיים בשטח של עד 50 מ"ר כל אחד.

3.1.3 שטח צמחיה טבעית לשימור: מגרש מס' 3000, הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים על רקע ירוק כהה

ישמש כשטח ייעור וחורש טבעי לשימור. לא תיעשה בשטח זה כל פעולה אשר תפגע בצמחי הטבעית. שטח זה לא ישמש למרעה. כל פעולת דילול, טיפול בצמחיה ונטיעה סלקטיבית תיעשה באישור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית, ובתיאום עם הקרן הקיימת לישראל. לא יבוצעו בשטח זה נטיעות אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית.

3.1.4 דרכים: הצבועים בתשריט בצבע אדום-כתום

דרכים לתנועה מוטורית - כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית במפרצי חניה.

3.3 הוראות לבניה באזור מגורים מיוחד:

3.3.1 שטח הבניה העיקרי

סה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש, עבור יחידת המגורים הראשית, ויחידת המגורים המשנית – שתיהן גם יחד לא יעלה על 210 מ"ר.
סה"כ השטח העיקרי המותר לבניית יחידת הדיור המשנית לא יעלה על 70 מ"ר.

3.3.2 שטחי שדות

שטחי השדות בשטח מכסימלי של 70 מ"ר יכללו את כל השטחים של חלקי הבנין כמפורט להלן:

- א. מבנה שדות בשטח מכסימלי של 30 מ"ר לצרכי מחסן בית/מחסן כלי גינה/חדר כביסה/חדר מכוונות, וכן עבור מקלט או ממ"ד בשטח מינימלי הנדרש ע"י הג"א. במניין שטחי השדות יילקחו בחשבון לא יותר מ- 7.5 מ"ר כשטח מקלט הממ"ד לכל יחידת מגורים.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה לבית מגורים חדש יהיה שילוב מחסן בשטח מינימלי של 5 מ"ר בתכנון ניתן יהיה לבנות את מבנה השדות כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם החומרים, או כמבנה עצמאי בתוספת קיר מסתור בגמר זהה לגמר בית המגורים. גובה מבנה השדות שיבנה כמבנה עצמאי לא יעלה על 2.2 מ' כולל מעקה גג. קיר המסתור יבנה מסביב למבנה השדות למעט הצד הפונה לבית המגורים, וגבהו לא יעלה על 2.2 מ'. במגרשים אשר מפלסם נמוך ביותר מ- 2 מ' ממפלס הדרך שמעליהם ניתן יהיה למקם את מבנה השדות מתחת לחניה כחלק בלתי נפרד ממבנה החניה.
- ג. חניה מקורה בשטח מכסימלי של עד 40 מ"ר לצרכי חניה למכוניות פרטיות בתחום המגרש. ניתן יהיה לבנות את מבנה החניה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם החומרים או כמבנה עצמאי במסגרת קוי הבניה: קדמי-0, צידי-0, אחורי-3 מ', מחומרי בית המגורים או מחומרים קלים כגון מתכת צבועה או עץ.

3.3.3 משרדים לבעלי מקצועות חופשיים

יותר שילוב משרד/סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים בכל יחידת דיור בתנאי שהעיסוק אינו מהווה מטרד רעש או כל מטרד אחר לסביבה.
שטח המשרד/סטודיו לא יעלה על 30 מ"ר, והוא יחושב במסגרת שטחי הבניה העיקריים. לצורך השימוש הנוסף יוקצו בתחום שטח המגרש מס' מקומות חניה המתאימים לעיסוק. שימוש זה יותנה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב. לא יותר שילוט מסחרי או פרסומי, אלא שילוט להכוונה בלבד.

3.3.4 קומת מסד ומסד

- א. קומת מסד:
 1. תותר בניית קומת מסד מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 2. לא תותר בניית קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבניה עתידית, במסגרת הבניה המותרת. המעטפת החיצונית של שטחי קומה המיועדים לבניה עתידית תיסגר מכל צדדיה בבניה קשה בהמשך לקירות הבית, ומאותם חומרי גמר.
- ב. מסד:
 1. תותר בניית מסדים לצורך התאמת הבניין לשיפוע הקרקע הטבעית.
 2. חלל המסד ייסגר מכל צדדיו בקירות בבניה קשה בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח ומאותם חומרי גמר, למעט פתחים הנחוצים למטרת גישה לתשתיות.
 3. גובה המסד, מדוד בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית או החפורה לא יעלה על 1.0 מ'.

3.3.5 גובה המבנים

- א. גובה המבנה לא יעלה על 8 מ'.
 הגובה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה במגרש לפי תכנית הבינוי המאושרת.
 (כמפורט בסעיף 3.4 א' להלן)
- ב. יותרו בניית ארובות, אנטנות, פרגולות ומבני יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המרבי כמפורט בסעיף 3.3.5 א לעיל.

3.3.6 מספר הקומות

- מספר הקומות לא יעלה על שתי קומות בכל חתך מחותכי הבית, מפני קרקע טבעית או חפורה במגרש לפי תכנית הבינוי המאושרת. (כמפורט בסעיף 3.4 א' להלן)
 במניין הקומות לא תיחשב קומת מסד כמפורט בסעיף 3.3.2 לעיל, והכל בהתאם לחוק התכנון והבניה.

3.3.7 גגות

- א. לפחות 50% משטח קירווי המבנים יהיה בגגות משופעים מחופים ברעפי חרס או רעפי בטון או רעפי פח צבוע. בשום אופן לא יותר חיפוי גגות בלוחות פח, אסבסט או פלסטיק.
 ב. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום מולבנות או מכוסות בשכבת חצץ או חלוקי נחל.

3.3.8 קווי בנין במרחק 0.0 (אפס) מטר

- לא תותר כל בנית שטח עיקרי בקו בנין 0.0 (אפס) מטר.
 מבנה חניה ומבנה שרות מתחתיו (במקרים שבהם ניתן למקם את מבנה השרות מתחת לחניה כמפורט בסעיף 3.3.4 א') יוכלו להיבנות במרחק קו בנין 0.0 מ' .
 לא יותרו פתחים במבנה שרות בקירות הנמצאים בקו בנין צידי במרחק 0.0 מ'.
 מי גשם מגג מבנה בקו 0.0 מ' ינוקזו אל תוך המגרש של בעל המבנה.

3.3.9 הנחיות אדריכליות

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו. לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אוויר וכ"ו על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ג. מקומות לתליית כביסה, דודי שמש ומשטחי קולטי שמש, ארובות, מתקני מיזוג אוויר וכדומה יוצנעו ו/או יוסתרו ע"י מסתורים מתאימים ו/או ישולבו אדריכלית במבנה. לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חומרי הגמר החיצוניים יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיים ארוך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 חומרי גמר אפשריים לחזיתות המבנים: טיח, בטון חשוף, אבן, עץ וזכוכית.
 לא יותר השימוש בפח, אסבסט, ניילון וכדומה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

3.4 הוראות לפיתוח מגרשים ועיצוב נוף לכל האזורים שבתחום התכנית

כל מרכיבי הפיתוח יבוצעו עפ"י התכניות וההנחיות המצורפים לתכנית זו
בנספח ד' – נספח נופי.

- א. תנאי לקבלת היתר בניה בכל האזורים שבתחום התכנית יהיה הכנת תכנית בינוי כוללת לכל אזור בכללותו, ואישורה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
הנספח הנופי – נספח ד' יהווה מסמך מנחה להכנת תכנית הבינוי.
תכנית הבינוי תפרט את גובה מפלסי המגרשים, זרכי הגישה, שבילים להולכי רגל, מקומות חניה ציבוריים, מיקום כניסות לחניה למגרשים, מיקום מערכות תשתית, לרבות ביוב ומים, כולל ארונות סעף למיניהם, מערכות תאורה ציבורית, תחנות הסעה, אזורי גינון ומגרשי ספורט ומשחק.
- ב. תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה, כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה.
התכנית תיערך בק.מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית (לחצי השנה האחרונה) ותכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות, השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש, ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, האזורים המרוצפים והמגוננים, את פתרונות הניקוז, את מיקום ארונות התשתית כגון: ארונות סעף לחשמל, תקשורת, טלויזיה בכבלים, מיכלי גז ודלק.
תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסות של קירות תומכים הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים ופרטי פיתוח אופייניים.
- ג. גובהו של הבניין בכל מגרש יתוכן ביחס לגובה מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין שניהם מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה, ועל פי תכנית הבינוי כאמור בסעיף א לעיל.
- ד. עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבנין אסורה. עקירת עצים מוגנים שבתחום קווי הבנין טעונה אישור מיוחד מהועדה המקומית. בסמכות הועדה המקומית לדרוש שימור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון הבית והחצר.
- ה. קירות תומכים יבנו כשחזיתם מחופה באבן לקט מקומית, או אבן שכבות פראית שפניה הגלויים טבעיים. גובה קיר תומך לא יעלה על 4.0 מ', במקרה ונדרש תימוך גבוה יותר יש לבנות קיר בצורה מדורגת, תוך השארת מרווח שתילה של 60 ס"מ לפחות בין הקירות המדורגים.
- ו. מסלעות ייבנו מסלעי גיר קשה אשר פניהם הגלויים טבעיים. בכל שורת סלעים יושארו מרווחים בין הסלעים אשר ישמשו ככיסוי שתילה.
- ז. במגרשים אשר גובלים בשטח טבעי ואשר נמצאים במילוי, תבוצע תמיכת המגרש ע"י קיר. בשליש העליון של הפרש הגובה התמוך ניתן לבצע מסלעה מעל הקיר.
- ח. תכנון הבניינים ייעשה תוך הימנעות ממילויים מיותרים, שפכים ועודפי קרקע הפוגעים בתכנית הנוף. עודפי מילוי ועפר יפוננו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתר ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.
- ט. במגרשים הגובלים בשטח הטבעי בחלקו הדרומי של האתר (מגרשים מס' 1053 עד 1065, ומס' 1083 עד 1090), לא תותר כל חריגה של עבודות הפיתוח אל מעבר לגבול המגרש.
השטח הטבעי יישמר במידה מירבית במהלך עבודות הפיתוח, ולא תותר כל שפיכה, ולו גם זמנית, של עודפי חפירה לשטח זה.
כל פגיעה בשטח הטבעי שמחוץ לגבולות המגרש תשוקם ע"י בעל המגרש הסמוך לשטח זה, על חשבונו. השיקום יתבצע עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- י. תנאי לקבלת היתרי בניה למגורים בכל שורת בתים יהיה השלמת הקיר התומך לאורך כל החזית הדרומית, באופן שמעבר לו לא יהיו שפכי עפר.

ב. - תשתיות:**1. מים:**

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

א. תנאים לקבלת היתר בניה:

- 1) חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 2) תחילת ביצוע עבודות הנדסיות לשדרוג מט"ש כרמיאל.
- 3) יובטח כושר הולכה תקין במאספים הקיימים האמורים לקלוט את תוספת השפכים הצפויה כתוצאה ממימוש הבניה בשטח התכנית.

ב. קו ביוב מאסף

קו ביוב מאסף שיבוצע בשטח הפתוח בתלקו הדרומי של האתר ילווה בהנחיות ביצוע ושיקום נופיות שיוכנו ע"י אדריכל נוף.
 הקו יתוכנן בקרבה מירבית לגבולות המגרשים. בכל מקרה לא יעלה רוחב דרך השרות שתיפרץ לצורך הכנת הקו על 5 מ'. חומר חפור לא יישפך מחוץ לתוואי זה, ולאחר כסוי הקו יפוננו העודפים מהאתר. קו הביוב עצמו ימוקם בתחום דרך השרות.
 הנחיות השיקום הנופיות יתייחסו גם לקווים המחברים בין המגרשים לבין הקו המאסף.

4. חשמל:

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של חח"י.
- ב. כל מתקני מערכת החשמל יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת ושוחות/ גומחות/ ארונות מתאימים.
- ג. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- ג-1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 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 המינימליים המותרים.

- ג-2. 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.
- ג-3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. תאורה:

כל מערכות התאורה הציבורית תהיינה עם עמודי פלדה מוזננים בכבלים תת-קרקעיים.

6. תקשורת:

- א. קווי טלפון:
 כל מתקני מערכת הטלפון יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת ושוחות/ גומחות/ ארונות מתאימים.
- ב. קווי טל"כ: (טלויזיה בכבלים)
 כל מתקני מערכת הטל"כ יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת ושוחות/ גומחות/ ארונות מתאימים.

7. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ולכלים לאצירת פסולת מוצקה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות חיזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

