

2004684

משרד הפנים

מחוז הצפון ועדה מחוזית

26-03-2008

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל

נתקבל

1446/2

תחום שיפוט מוניציפלי- מ.א. מעלה יוסף

תכנית מפורטת מס. ג'/1446.

התכנית מהווה שנוי לתכניות מפורטות

מס. ג'/10020 ו- ג'/6314 המאושרות

ולתכנית מפורטת מס. ג'/2680 המופקדת.

חותמות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

29 03 2008

נתקבל

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 1446/2

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 13/09/08 לאשר את התכנית

הד"ר גדג' יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מעלה הגליל

תכנית מס' 1446/2

הועדה המקומית משיבתה מס' 1/2004

מיום 5.04.08 החליטה להמליץ

על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

[Signature]

הודעה על אישור תכנית מס' 1446/2

מס' 58/5

מס' 5.6.08

מיום

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____

דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____

דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. _____

אוקטובר 2007

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל.

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מעלה יוסף.

שם הישוב: יערה.

פרק 1- זהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג'/14446.

שנוי יעוד שטח צבורי פתוח למגורים והגדלת שטחי המגרשים.

התכנית מהווה שנוי לתכניות מס. ג'/10020 ו- ג'/6314 המאושרות ולתכנית

מס. ג'/2680 המופקדת.

1.2 מקום התכנית

יערה.

צ. מרכזי- מזרח: 217125; צפון: 774600.

גוש 18522 ח"ח 4; גוש 19014 ח"ח 20; גוש 18330 ח"ח 25; 9; 10; 8; 20; 23

ו- 5 וגוש 18216 ח"ח 16.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 227.30 דונם- מדוד גרפית.

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון.

רח' חרמון 2; ת.ד. 580; קרית הממשלה

נצרת עילית מיקוד 17105.

טלפון: 04-6558211; פקס: 04-6543273.

גזם התכנית: מושב עובדים יערה- מושב יערה מיקוד 22840.

מגיש התכנית: מושב עובדים יערה - מושב יערה מיקוד 22840.

עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור - רישוי מס. 24944.

ת.ד. 38 כפר סמיע.

טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פלאפון: 050-5380940

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכניות מפורטות

מס. ג'/10020 ו- ג'/6314 המאושרות ולתכנית מפורטת מס. ג'/2680

המופקדת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת

החלה על השטח; תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

א. תקנון בן 15 עמודים- מסמך מחייב.

- ב. תשריט בקני"מ 1250:1 – מסמך מחייב.
ג. תרשים קו כחול על קרע גושים וחלקות- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך הכנה: 30/10/07.

1.8 מספר יח' דיור בתכנית

מספר יח' הדיור המוצע בתכנית הינו 166 יח"ד + 332 יח' ארוח.

1.9 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט

צבע כתום.	מגורים -
צבע כתום תחום בצהוב.	מגורים לחקלאים -
צבע ירוק.	שטח צבורי פתוח -
צבע חום בתחום בחום.	שטח למבני צבור -
צבע חום תחום בירוק.	שטח למבני משק -
צבע אפור תחום בחום.	מתקנים הנדסיים -
צבע חום.	דרך מאושרת/קיימת -
קו כחול מקוטע.	גבול תכנית מאושרת -
קו כחול מלא.	גבול תכנית מוצעת -
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.	בנין קייים -
קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.	גבול גוש -
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס. גוש -
קו ירוק מלא.	גבול חלקה -
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס. חלקה -
קו שחור מלא.	גבול מגרש -
קו שחור מקווקו.	גבול מגרש לבטול -
מספר שחור בתוך מלבן כחול.	מס. מגרש -
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מס. הדרך -
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין -
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך -
קו שחור מקווקו.	גבול מגרש לבטול -
קו שחור דק.	קו גובה -

1.11 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
45.57%	103.589	38.14%	86.70	מגורים
28.13%	63.931	35.56%	80.82	שטח צבורי פתוח
22.69%	51.58	22.69%	51.58	דרכים
2.16%	4.90	2.16%	4.90	שטח למבני צבור
1.05%	2.40	1.05%	2.40	מתקנים הנדסיים
0.31%	0.70	0.31%	0.70	שטח למבני משק
0.09%	0.20	0.09%	0.20	מגורים לחקלאים
100%	227.30	100%	227.30	סה"כ

1.12 טבלת שטחי המגרשים המוגדלים:

הערות	השטח (דונם)	מס. המגרש	מס"ד	הערות	השטח (דונם)	מס. המגרש	מס"ד
	1.090	229	20		1.016	203	1
	0.993	230	21		0.905	204	2
	0.892	231	22		0.878	205	3
	0.961	249	23		0.893	206	4
	0.988	250	24		0.859	207	5
	1.083	251	25		0.992	215	6
	1.035	252	26		0.964	216	7
	1.017	253	27		1.003	217	8
	1.011	254	28		0.954	218	9
	0.929	255	29		0.952	219	10
	0.940	256	30		0.950	220	11
	1.018	257	31		0.958	221	12
	1.060	258	32		0.967	222	13
	1.048	259	33		0.996	223	14
	1.045	260	34		1.009	224	15
	1.046	261	35		1.000	225	16
	1.009	262	36		0.991	226	17
	1.062	263	37		1.032	227	18
					1.078	228	19

1.12 טבלת שטחי המגרשים הקיימים:

הערות	השטח (דונם)	מס. המגרש	מס"ד	הערות	השטח (דונם)	מס. המגרש	מס"ד
	0.544	119	47		0.514	110	38
	0.506	120	48		0.519	111	39
	0.506	121	49		0.545	112	40
	0.523	122	50		0.510	113	41
	0.500	123	51		0.532	114	42
	0.520	124	52		0.530	115	43
	0.525	125	53		0.530	116	44

	0.525	126	54		0.528	117	45
	0.525	127	55		0.536	118	46
	0.519	168	96		0.525	128	56
	0.519	169	97		0.525	129	57
	0.546	170	98		0.525	130	58
	0.537	171	99		0.525	131	59
	0.518	172	100		0.525	132	60
	0.519	173	101		0.512	133	61
	0.540	174	102		0.513	134	62
	0.514	175	103		0.522	135	63
	0.500	176	104		0.455	136	64
	0.500	177	105		0.511	137	65
	0.500	178	106		0.526	138	66
	0.500	179	107		0.521	139	67
	0.493	180	108		0.508	140	68
	0.509	181	109		0.529	141	69
	0.527	182	110		0.530	142	70
	0.537	183	111		0.514	143	71
	0.508	184	112		0.523	144	72
	0.503	185	113		0.509	145	73
	0.513	186	114		0.530	146	74
	0.521	187	115		0.514	147	75
	0.519	188	116		0.515	148	76
	0.525	189	117		0.511	149	77
	0.520	190	118		0.508	150	78
	0.513	191	119		0.479	151	79
	0.551	192	120		0.460	152	80
	0.522	193	121		0.513	153	81
	0.512	194	122		0.518	154	82
	0.547	195	123		0.513	155	83
	0.532	196	124		0.520	156	84
	0.526	197	125		0.500	157	85
	0.509	198	126		0.493	158	86
	0.515	199	127		0.509	159	87
	0.512	200	128		0.504	160	88
	0.512	201	129		0.504	161	89
	0.505	202	130		0.504	162	90
	0.599	208	131		0.504	163	91
	0.585	209	132		0.504	164	92
	0.584	210	133		0.504	165	93
	0.594	211	134		0.534	166	94
	0.564	212	135		0.508	167	95

	0.464	246	152		0.578	213	136
	0.461	247	153		0.580	214	137
	0.508	248	154		0.504	232	138
	0.509	264	155		0.516	233	139
	0.511	265	156		0.518	234	140
	0.511	266	157		0.501	235	141
	0.503	267	158		0.588	236	142
	0.508	268	159		0.526	237	143
	0.514	269	160		0.522	238	144
	0.508	270	161		0.516	239	145
	0.499	271	162		0.528	240	146
	0.497	272	163		0.580	241	147
	0.513	273	164		0.520	242	148
	0.508	274	165		0.489	243	149
	0.522	275	166		0.519	244	150
					0.510	245	151

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

הגדלת שטחי המגרשים 203-207; 215-231 ו-249-263 לצורך הקמת יח' ארוח בשטח של עד 80 מ"ר

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

שנוי יעוד משצ"פ למגורים וקביעת הוראות בנייה באזור המגורים לצורך הקמת יחידות אירוח.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושמושים :

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא; פרט לשמושים המפורטים בתכנית זו; ברשימת השמושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

דרכים: מיועדים למדרכות; שדרות כבישים; מפרצי חניה לאוטובוסים; מעברים להולכי רגל; לעגלות; אופניים; נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. אסורה כל בניה פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים.

מבני צבור: א. מיועד למוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים ומתקני ספורט כגון בריכת שחיה. ב. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר לכל השטח ע"י ועדה מקומית.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטת לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה לדעת הועדה המקומית.

שטח צבורי פתוח: מיועד לגינות; גנים; חורשות; מגרשי משחק לילדים. מבני תחנות טרנספורמציה, וכן מדרכות, רחבות חניה לאוטובוסים, סככות צל לתחנות הסעת תלמידים. מבני תחנות טרנספורמציה וסככות צל יאושרו על פי תכניות בינוי שתאושרנה על ידי הועדה המקומית. שטח הבניה המכסימלי בשצ"פ- 30 מ"ר.

אזור מבני משק: מיועד למבנים משקיים, לאחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.

מתקנים הנדסיים: מיועד למתקנים הנדסיים: תחנות טרנספורמציה; תחנות שאיבה ומאגרי מים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

אזור מגורים לחקלאים: מיועד למבני מגורים ומבני עזר כגון מחסן לציד ומוסך לפרטים.

אזור מגורים : תותר הקמת יח' מגורים אחת ומבנה שרות בכל מגרש. מבנה השרות יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים, או מבנה נפרד, או שניהם ויכללו בו השמושים הבאים : מחסן ; מרחב מוגן ; וחנית רכב מקורה. שטחם של מבני השרות יחשב כחלק משטחי השרות.

מבנה שרות המשמש כולו או חלקו לחניה תותר בנייתו בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שרוחב החזית הפונה לכביש לא יעלה על 4 מ' וגובהו לא יעלה על 3 מ' ובתנאי שמיקומו לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה השרות ישתלבו במבנה המגורים ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני שרות בקו בנין צדדי 0 מ', בתנאי שהתכנון יהיה משותף, לא יפתחו פתחים בקיר המשותף והגג יתנקז לכיוון המגרש בו עומד המבנה.

במגרשים בשטח 450 מ"ר ומעלה ניתן יהיה לבנות 1 יח"ד + 2 יח' לארוח כפרי בתנאים הבאים : יחידות הארוח תהיינה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים בלבד, שטחה המירבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר, שטחן של יחידות הארוח יחשב כחלק משטח הבניה המותר ביעוד מגורים לשמושים עיקריים, הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החניה ינתנו בתוך גבולות המגרש.

לחלופין תותר הקמת משרד לבעל מקצוע חופשי כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, בשטח מירבי של 50 מ"ר, שטחו של המשרד יחשב כחלק משטח הבניה המותר ביעוד מגורים לשמושים עיקריים, הכניסה אליו תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החניה ינתנו בתוך גבולות המגרש.

מגרשים 241 ו- 242 לא ינתן היתר בניה אלא רק לאחר הזזת הדיר הסמוך בכפוף לאשור המשרד לאיכות הסביבה. בכל המגרשים ששטחם מעל 850 מ"ר ניתן לבנות 1 יח"ד + 2 יח' ארוח בכל מגרש(יחידות האירוח תהיינה קרובות עד כמה שניתן למגורים או כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים). יח' הארוח יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאשורו.

3.1 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ניתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים
תשנ"ב 1992).

הערות	מס' יח' / מס' יח' דיור במגרש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')*	אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי**						שם האזור; שמושים עיקריים				
				סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שדות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה					
	1 יח' / 2 יח' אריות +	2	8.5	60%	40%	10%	50%	---	60%	4	4	5	450	מגורים
	1 יח' / 2 יח' אריות +	2	8.5	+60% 80מ"ר לית' אריות	40%	10%	+50% 80מ"ר לית' אריות	---	+60% 80מ"ר לית' אריות	4	4	5	850	מגורים***
	2 יח' / 2 יח' אריות	2	8.5	220 מ"ר	160 מ"ר	20 מ"ר	200 מ"ר	---	220 מ"ר	4	3	6	600	מגורים לחקלאים
	---	2	8.5	50%	30%	10%	40%	---	50%	4	4	5	300	שטח למבני ציבור
	---	1	6.0	40%	40%	5%	35%	---	40%	5	4	5	500	שטח למבני משק
בשטח זה מותר לבנות מבנה בשטח עד 30 מ"ר.														
	---	1	5.0	10%	10%	---	10%	---	10%	4	4	5	750	שטח ציבורי מתוח מתאימת לתש"ט

* הגובה המכסימלי של כל מבנה יוגדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

*** שטח הבניה במגרש נבנוסף 80 מ"ר ל-2 יח' אריות. 60% משטח המגרש ונוסף 80 מ"ר ל-2 יח' אריות.

3.3 הוראות נוספות:**(1) הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

(2) היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל לגיבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

(3) חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

(4) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים; ינתן 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).

- ב. 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.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

(5) מקלטים:

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

(6) נקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית נקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הנקוז האזורית.

(7) מים:

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

(8) ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

(9) אשפה:

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

(10) כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

(11) נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

(12) סילוק מפגעים:

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלים עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

(13) מערכות אנרגיה סולריות:

ינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדוודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

(14) מתקני כביסה:

פתרון אדריכלי למסתורי כביסה יוגש במסגרת בקשות להיתרי בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

(15) פתוח המגרש:

א) על מבצעי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים; נקוז ושתילה.
ב) עודפי העפר יפוננו למקומות מאושרים בהתאם להמלצת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

(16) שמירה על הצורה החיצונית:

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר תיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על נוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום נזק לנוף.

(17) שלטים ומתקני פרסום:

פרט למספרי בית מוארים ושילוט רחוב ביוזמת המועצה המקומית לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום על גבי חזיתות הבתים.

(18) שמירת עיצוב הארכיטקטוני של המבנים:

- א. גגות המבנים יהיו ישרים מבטון או משופעים בשיפוע מינימלי של 20 מעלות ויכוסו ברעפים מכל סוג שהוא. הארובות, קולטי השמש והדזודים ישולבו בתכנון הגגות.
- ב. במידה והמבנה יצופה באבן כולו או רק בחלקו, האבן תהיה אך ורק אבן לקט מסותתת בצורת מלבן, גובה האבן 7-10 ס"מ בגוון חום בהיר.
- ג. לא תותר בניית קומת מסד פתוחה מכל סיבה שהיא גם לא במסגרת שטחי הבניה המותרים.
- ד. לא יותקנו צנורות גלויים להספקת מים, ביוב, חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של המבנה.

(19) גינות ונטיעות בין הבתים:

גינות ונטיעות מחוץ למגרשי המגורים יבוצעו ע"י מגיש התכנית.

(20) גדרות וקירות תומכים:

- א. גובה קירות תומכים בין 0.45 – 1.80 מ' מאבן לקט. במקרה ויהיה צורך בקיר תומך גבוה יותר יבוצע הקיר בדרוג אוו בשילוב מסלעה.
- ב. בקירות התומכים לכיוון הרחוב יותר מעקה ברזל מעל הקיר התומך בגובה מכסימלי של 90 ס"מ. לא תותר הקמת מעקות רשת.

(21) מבנים קיימים:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים צבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה וניתן לאשרם ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

(22) סדורים לנכים:

קבלת היתר בניה למבני צבור; לאחר הבטחת סדורים לנכים במבני צבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

(23) חלוקה:

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו; ע"פ סעיף 143; תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

(24) רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה; יש להעביר למוסד התכנון שאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון ובניה.

(25) תנאים לבצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב; מים; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

(26) תקפות התכנית:

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

(27) השתלבות המבנים בנוף ובסביבה:

א. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות המבנים בנוף.

ג. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.

(28) סלוק עודפי עפר:

לצורך מתן היתר בניה באחריות בעל המגרש לפנות פסולת ועודפי עפר לאתר מורשה בהתאם לדרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל.

