

מחוז הצפון

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי – משגב

תחום שפוט מוניציפאלי – משגב

תכנית מפורטת מס' ג/ 14402

מנוף שלב ז'

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 5268 שבתוקף

יוזם ומגיש התכנית:

"מנוף" – כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ
ד.ג. משגב, מיקוד: 20184, טל: 04-9998616, פקס: 04-9998592

בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בנייהול מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

עורך התכנית:

דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)
א.ת. תרדיון ד.ג. משגב, 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

תאריך עדכון: 18 אוקטובר, 42004

הודעה על אישור תכנית מס. 14402
מורסניה בילקוט הפרסומים מס. 5355
מיום 30.12.04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 14402
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.9.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון
נפה - עכו
מרחב תכנון מקומי משגב
תחום שפוט מוניציפאלי משגב
שם הישוב: מנוף

פרק מס' 1 זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/14402 **מנוף שלב ז'.**
תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלקו המערבי של מושב מנוף שעל הר שכניה באזור משגב.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 222200	צפון: 751100
גוש	חלקה	חלק מחלקה
19808		1

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 28.923 דונם- מדודים באופן גרפי.
חלוקת השטחים לאזורים השונים תהיה עפ"י הטבלה בתשריט.

1.4 בעלי עניין:

א. יוזם ומגיש התכנית:

"מנוף" – כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ
ד.ג. משגב, מיקוד: 20184, טל: 04-9998616, פקס: 04-9998592

ב. בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

ג. עורך התכנית:

דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)
א.ת. תרדיון ד.ג. משגב, מיקוד: 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - התכנית תואמת.
 - תמ"מ 2 - התכנית תואמת.
 - שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5268 שבתוקף.
 - תכנית מפורטת ג/11327 שבתוקף (גובלת).
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית:

1.6

- א. תקנון התכנית הכולל 12 דפי הוראות בכתב – מסמך מחייב.
- ב. תשריט ערוך בקניימ 1:1,250 – מסמך מחייב.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

תאריך הכנת התוכנית:

1.7

תאריך	הכנת התוכנית
10 ספטמבר, 2003	עדכון 1
2 אוקטובר, 2003	עדכון 2
14 אוקטובר, 2004	עדכון 3

הגדרות ומונחים:

1.8

משמעות של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט:

1.9

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול עבה מקוטע
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
מס' מגרש קיים/ מוצע	מספר שחור מוקף בעיגול/ מסגרת מרובעת
גבול מגרש קיים/ גבול מגרש לבטול	קו שחור רציף/ קו שחור מקווקו
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ומספר בירוק כהה רצוף
שטח למגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח ציבורי פתוח	שטח ירוק
שטח לחקלאות	שטח עם פסים ירוקים באלכסון
דרך קיימת או מאושרת	שטח חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	פסים אדומים אלכסוניים
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימאלי	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

טבלת שטחים ושימושים:

1.10

מוצע		קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
48.58	14.050	50.75	14.680	אזור למגורים א'
20.66	5.976	35.21	10.183	שטח ציבורי פתוח
0.00	0.00	7.13	2.062	שטח לחקלאות
4.65	1.345	6.91	1.998	דרך קיימת או מאושרת
26.11	7.552	0.00	---	דרך מוצעת
(2.26)	(0.653)	(0.00)	---	דרך לביטול (לא לחישוב)
28		27		מס' מגרשים
100.00	28.923	100.00	28.923	סה"כ

פרק מס' 2 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרות התכנית:

- א. תכנון שכונה בהתאמה לתכנית הרחבה כוללת.
- ב. הסדרת מערכת הדרכים והתאמתן לצרכי ההרחבה.
- ג. קביעת הוראות בניה וזכויות והגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי ייעודי קרקע.
- ב. קביעת הוראות בניה.
- ג. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ד. התווית דרכים חדשות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע מגורים א'	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מספר יחידות דיור מצב מוצע
	5,600	28

פרק מס' 3 הוראות התוכנית:

3.1 רשימת תכליות:

א. כללי:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

ב. אזור מגורים א':

אזור המיועד לבניית יחידות מגורים חד-משפחתיות. תותר בגינת מחסן כחלק מבית המגורים. תותר הקמת סככת חניה למכוניות.

ותאפשר תעסוקה לשירותים אישיים, מקצועות חופשיים, אומנות ואמנות, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסת הדיירים הגרים בבית האמור, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מסרד לסביבה.

כל בקשה להיתר בניה/רשוי עסקים הכוללת שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותיאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה. לא יותרו בבית המגורים פעילויות שכרוכות בקבלת קהל לקוחות באופן שוטף. לא יותרו בבית המגורים הקמת עסקים שבהם מועסקים מעל שלושה עובדים (לרבות הדייר/ בעל העסק). השטח המקסימאלי שיוותר לשימוש עסקי לא יעלה על 50 מ"ר. התרת קיום העסק מותנה בקיום הוראות החוק בדבר מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983.

ג. שטח ציבורי פתוח:

1. ישמש לגינות נוי, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה ומתקני תשתית. תותר התקנת מתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, תחנות טרנספורמציה ובתנאי שישולבו בפיתוח.

2. תותר בגינת מגרשי ספורט ומתקנים לספורט ברשות הציבור.

3. יותר מעבר לרכב חירום בלבד.

4. תותר גישה מוטורית דרך שטח ציבורי פתוח למגרשים: 160, 162, 362-365, 419, 420.

ד. דרכים:

ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. כל הדרכים יתוכננו עם אמצעים להבטחת נסיעה מבוקרת, כגון: פסי הרעדה והצרות למיניהם.

הוראות עיצוב אדריכלי:א. הוראות אדריכליות- אזורי מגורים:

1. אופן הבינוי והגדרות +0.00 המגרשים ייעשה כמלווה את תצורות הנוף וקווי הגובה באופן הצומח מתוכן תוך מינימום פגיעה נופית ועבודות עפר.
2. קביעת מפלסי ה-0.00 תעשה ע"י אדריכל הנוף.
3. תותר בניית מרתף מתחת למפלס הכניסה, שיחושב במסגרת השטחים המותרים עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה.
4. יותר להקים גדר/חומה/מסלעה בגבול המגרש. גובה הגדר לא יעלה על 1.6 מ' מעל מפלס הקרקע הטבעית.
5. גגות הרעפים יהיו בשיפוע אחיד מקו הרכס. שיפוע הגג יהיה בין 30-35 מעלות.

ב. חומרי גמר:

1. קירות: גימור חיצוני של קירות הבית יהיו בציפוי טיח בגוונים בהירים של קרם, אוקר או שנהב.
יותר לצפות באבן גירית בהירה ומסותתת בשטח כולל של עד 30% משטח החזית.
2. גגות: בתי המגורים ייקורו בגגות רעפים בצבע אדום, שטח הרעפים לא יפחת מ 60% משטח התכסית הכולל.

ג. מבני שירות:

1. יותר לבנות מחסן אחד בלבד, במבנה נפרד ממבנה המגורים לכל מגרש, בגודל מכסימלי של 8 מ"ר.
2. מבנה מחסן שיהיה צמוד לבית המגורים יבנה מחומרי גמר זהים לגמר של בית המגורים, מחסן שיבנה כמבנה נפרד יותר שימוש בבניה קלה או בבניה רגילה.
3. ניתן יהיה להצמיד מבנה שירות לגבול המגרש בהסכמת שני בעלי המגרשים הסמוכים, ובתנאי שלא יהיו פתחים לעבר המגרש השכן וניקוז המבנה יהיה בתוך המגרש.
4. לא יותר לחרוג עבור המחסן מקו הבניין הקדמי.

ד. חניה:

1. תותר בניית חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. שטח החניה יחשב כשטח שרות וייכלל בסך כל שטחי הבניה המותרים.
2. תותר בניית חניה מקורה- בקו בנין קדמי /או צידי= 0 מטר.
3. בניית חניה בקו בנין צידי 0 מטר יותנה בקבלת אישור בעלי המגרש השכן. לא יפתחו פתחים לכוון מגרש מגורים השכן, וגג המבנה ינוקז לכוון מגרשו של מבקש הבקשה.
4. גובה החניה לא יעלה על 3.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הנמוכה ביותר בתפר שבין הקרקע ומבנה החניה.
5. יותר להקים חניות ציבוריות במפוצי החניה שבאזורי המגורים.

הוראות עיצוב נופי:א. תכנית הפיתוח:

1. תוכנית הפיתוח תעשה מתוך דגש על הפיתוח הנופי ותוך מתן עדיפות לשיקולי הנוף.
2. לא תותר כל פעולת פיתוח ללא ליווי אדריכל נוף הישוב.
3. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימאלית במצב הקיים, תוך מגמה לפגוע בצורה מינימאלית בערכי הטבע והנוף.
4. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב".

5. לבקשת היתר בנייה של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בנייה בק.מ. 1:100 או 1:250, עפ"י הנחיות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ב. שטחים פתוחים:

1. שימור אזורים פתוחים בעלי ערך נופי גבוה, כגון: יער, צמחיה טבעית, תצורות נוף ייחודיות, תצפיות. באזורי השימור יהיה פיתוח מינימאלי שיכלול: שבילים אקסטנסיביים, נקודות תצפית, אזורי ישיבה ושימור הקיים.
2. כל שצ"פ יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסייה.
3. בשצ"פים בעלי שיפועים גבוהים יותאם, לפחות אזור הפיתוח המרכזי, ברמת הפיתוח האינטנסיבית לשימוש כלל האוכלוסייה.
4. בשצ"פים ניתן להשאיר אזורים טבעיים, כמקומות לא מנוצלים, בתנאי שגודל השטח כיחידה אחת לא יקטן מ- 80 מ"ר.

ג. עבודות עפר:

1. לפני תחילת ביצוע עבודות העפר – יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה/להעתקה, בתאום עם אדריכל הנוף, מפקח הבניה וקק"ל.
2. אדמת החישוף תישמר בשכבה של 40 ס"מ.
3. סלעים מקומיים נבחרים ישמרו במקום מוגדר על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום.
4. עודפי קרקע יפוננו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אישור המוא"ז למקום שמיועד לכך. בשום מקרה לא ייערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטריד תזותי או בשצ"פ בעל ערכי טבע.
5. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י המוא"ז, מוסדות הישוב, אדריכל הנוף ומפקח הבניה.

ד. תשתיות:

ניקוז – יש לתת עדיפות לפתרונות ניקוז אשר מוליכים את מי הגשמים לשצ"פים ושטחי נוי וצמחיה טבעיים. יש לשמר את מי הנגר באופן שיחלחלו למי התהום בתחום השטחים הפתוחים. יש לשמור על מהירות ניקוז נמוכה בתחום הישוב.

ה. גינון:

1. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף הגלילי.
2. יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים.
3. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
4. עקירת עצים תתבצע רק באישור המוא"ז, לאחר תאום עם קק"ל וגורמים נוספים שידרשו על ידי המוא"ז ולאחר אישור מראש ממוסדות הישוב.

ו. פיתוח רחובות:

1. מבנה ואופן פיתוח הרחובות יעשה בהתאם לחתכי הרחובות.
2. כל סוג רחוב יאופיין כיחידה אחת, ללא קשר לשלבי הביצוע, ויעוצב בפרטים דומים. סוג הנטיעות, גוף התאורה לפרטיו, שילוט, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב.

ז. הנחיות סביבתיות לתקופת הפיתוח:

1. מתקן גריסה נייד ומכולה לפינוי פסולת מוצקה ימוקמו בישוב בעת הבנייה. לחילופין, פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר /או למתקן למחזור פסולת בנין.
2. פסולת בניה וסלעים מיותרים יטופלו בעזרת גריסה במקום.
3. פסולת העלולה להתפזר ולעוף תפונה מדי יום לאתר פסולת מאושר.
4. ימוקמו שירותים לעובדים באתר הבניה.
5. צמצום אבק על ידי הרטבת דרכים בזמן הבניה (לא המלחה).
6. שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.
7. כיסוי משאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העשויה לגרום למעוף חלקיקים.
8. שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר.

ח. שיקום סביבתי:

שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. תוכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל הנוף ומוסדות הישוב.

שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס או לסיום העבודה בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בנייה, אדריכל הנוף, מוסדות הישוב והועדה המקומית לתכנון ובנייה.

ט. הנחיות סביבתיות לאחר אכלוס:

תוכן תכנית מעודכנת למניעת מפגעים באזורי מגורים מאוכלסים כתוצאה מהבניה החדשה, כולל הגדרת אזורי כניסה ויציאה זמניים שלא דרך המגורים הקיימים והגדרת שעות פעילות מותרות לציוד מכני הנדרש לבנייה.

י. עיצוב הנוף:

1. קביעת מפלסי ה- 0.00 של בתי המגורים תעשה ע"י אדריכל הנוף.
2. לא תותר שפיכה חופשית של עודפי עפר בשטחים הציבוריים או בכל שטח אחר מחוץ לתכנית פרט לאתרי שפיכה מאושרים ע"י מועצה אזורית משגב.
3. הקירות התומכים יבנו מאבן לקט גלילית.
4. קירות תומכים בגבולות המגרשים הגובלים עם קרקע טבעית יבנו בגובה מקסימאלי של 2.00 מ' ממפלס הקרקע הטבעית בתחתית הקיר. במידה והפרש הגבהים גדול מהגובה הנקוב, יש לפצל את הקיר עם מרווח ברוחב מינימאלי של 0.8 מ' בין הקירות לפיתוח ערוגה גננית.
5. לא תותר הקמת קיר בדירוג אנכי.
6. גובה הקיר התומך לא יעלה על 30 ס"מ ממפלס הקרקע הנתמך במפלס המגרש העליון הסמוך לקיר.
7. קירות תומכים סמוכים לקרקע משופעת יבנו במקביל לשיפוע הקרקע או בדירוג. קיר מדורג יבנה כשהפרש הגובה בין המדרגות לא יגדל מ- 75 ס"מ.

יא. מסלעות:

1. מסלעות מסלעי גיר שטוחים, מקסימום 3 נדבכים ברצף.
2. תותר בניה של מסלעות בגבול בין מגרשים, בין מגרשים ומדרכה ובין מגרשים וקרקע טבעית, כשהפרש הגובה בין המפלסים גדול מ- 2.0 מ'. יבוצע פיצול של המסלעה עם מרווח ברוחב מינימאלי של 0.8 מ' לצורך פיתוח ערוגה גננית.

יב. עודפי קרקע/מדרונות/שפך/חפירה/חציבה:

1. לפני עבודות העפר יש ל"גרד" שיכבה עליונה של הקרקע הטבעית בעובי של כ- 40 ס"מ כאדמת חישוף, שתישמר ותפוזר כשכבת שיקום מעל מילוי השפך בסוף עבודות העפר.
2. עודפי קרקע ופסולת בנייה יועברו למקום מאושר על ידי המוא"ז.

3. שיקום חפירה/חציבה באמצעות קיר ניקיון וערוגה מגוננת. השיקום יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.
4. שיקום המדרונות אשר יפגעו בעקבות סלילת כבישים ומדרכות יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.
5. משטחים אנכיים חצובים בסלע, אשר גובהם אינו עולה על 2.0 מ' ואשר קיבלו אישור יועץ קרקע/ קונסטרוקטור, ניתן להשאיר ללא ציפוי. קיר טבעי חצוב בגובה העולה על 60 ס"מ יחויב בפיתוח צמחיה ברוחב מינימאלי של 80 ס"מ.

תשתיות ושירותים:

3.5

א. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. קווי חשמל עיליים:

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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.

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	5.0 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'

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

2. קווי חשמל תת קרקעיים:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:
 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 לאתר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3. תחנות טרנספורמציה:

לא תותרנה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית.
 יותר להקים תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שישולבו בתכנית הפיתוח הנופי.

ב. חשמל:

1. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.
2. תחנות השנאה. בשטח התכנית, יותקנו תחנות השנאה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו במבנים במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, מקום מתאים, חדר או קרקע לפי הנדרש, עבור תחנת השנאה. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת השנאה יהיו חייבים להקנות לספק החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנת השנאה. על מגישי הבקשה להיתר בניה, בשטח התכנית, לבוא בדברים עם ספק החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת השנאה.

ג. תקשורת:

מערכת תקשורת, טלפונים, טל"כ יהיו תת-קרקעיים.

ד. מים:

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

ה. ביוב:

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

ו. ניקוז:

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
2. כל השטחים בתחומי התכנית זו 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 ובאישור רשות הניקוז.

ז. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.6 הוראות כלליות:

א. הפקעות:

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
2. 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.

ב. 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 והבניה.

ג. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. איחוד וחלוקה לפי הוראות תכנית זו, יהיה עפ"י התנאים הנדרשים בסעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה.
3. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
4. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ד. היטל השבחה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

ה. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה עפ"י קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

ו. חניות:

1. על בעלי היתרי הבנייה לפתור את מקומות החנייה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבנייה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983.
2. יותר קירווי חניה. תיאור החניה המקורה ופתרון החניה יופיע בבקשה להיתר בניה.
3. שטח החניה המקורה יחושב במסגרת שטחי השירות.

3.7 הוראות הג"א:

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

3.8 כיבוי אש:

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

