

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0583518

הגדלת אחוזי בניה למגרשים מס' 151/1/1 , 151/1/2 - חוסנייה.

צפון

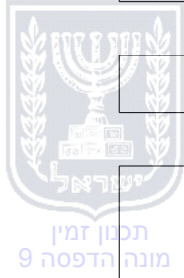
מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרשים בתכנית זו נקבעו בתשריט חלוקה מאושר מס' תח/3/10619 בחוסנייה. שטח כל מגרש עפ"י תשריט החלוקה 450 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בניה למגרשים מס' 151/1/1, 151/1/2 - חוסינייה.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

205-0583518 מספר התכנית

0.900 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כך האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5 לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מסגב	מרחב תכנון מקומי
230680	קואורדינאטה X
755800	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

חוסנייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: חוסנייה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

חוסנייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19253	מוסדר	חלק		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10619 ג	151

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/2003	1306	5255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10619 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10619
19/01/2005		5360	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 10619.1. הוראות תכנית מש/ מק/ 10619/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מש/ מק/ 10619 / 1



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רדואן אבו ריא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רדואן אבו ריא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/03/2018	רדואן אבו ריא	28/03/2018		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	קובטי סואעד			חוסנייה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חוסנייה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קובטי סואעד			חוסנייה	(1)				

(1) כתובת: חוסנייה.

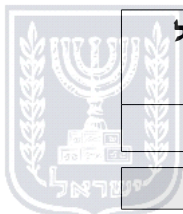
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		קובטי סואעד			חוסנייה	(1)				

(1) כתובת: חוסנייה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	רדואן אבו ריא	12069567		סחינין	(1)		04-6747228	04-6747228	radwan10@inter.net.il
מודד מוסמך	מודד	דוריד בדארנה	1056		סחינין	(2)		04-6467979	04-6467979	0467467979@bezeqint.net



(1) כתובת : ת.ד. 1487.

(2) כתובת : סחי'ניך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי זכויות בניה של מגרשים מס' 151/1/1 ו- 151/1/2 בישוב חוסינייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר, לכל מגרש.

2- העברת שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה למעל מפלס הכניסה ושינוי גובה המבנה.

3- הגדרת זיקת הנאה בתכנית, בהתאם לתשריט חלוקה מאושר.

4- שינוי הוראות בינוי ועיצוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	15112, 15111

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	15112
להריסה	מגורים א'	15112, 15111
קו ביוב	מגורים א'	15112, 15111

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	900	100
סה"כ	900	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	898.88	מגורים א'
100	898.88	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש להקמת מבני מגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א.</p> <p>שטח המגרשים לא יפחת מ- 450 מ"ר.</p> <p>ב. על כל מגרש ניתן יהיה להקים בית מגורים הכולל יחידת דיור אחת.</p> <p>ג. קו בנין צידי או אחורי יהיה 3 מ' או 0 מטר, בתנאי הסכמת שכן, ובתנאי שלא יהיו פתחים בצד הפונה לשכן, וניקוז המבנה יהיה לעבר מגרש המבקש.</p> <p>ד. מבני עזר: תותר בניית מבני עזר כגון חניה מקורה, או מחסן והיא תיכלל במניין שטחי השרות. בניית מבני עזר בקו בנין צידי אפס מטר (צמוד לגבול המגרש) תהיה טעונה הסכמת השכן מראש, וכן בתנאי ניקוז גג המבנה לעבר מגרש המבקש וקיר אטום ללא פתחים לעבר השכן.</p> <p>תותר בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס מטר של המגרש.</p> <p>מבני עזר לא ישמשו למגורים ושטחם ייכלל במניין שטחי השרות.</p> <p>ה. תותר הקמת קומת עמודים, ושטחה ייכלל במניין שטחי השרות.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1- הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2- הנחיות אדריכליות:</p> <p>2.1- כללי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים כגון: ארובות, מזגנים, מרזבים, וכיוצ"ב במבנה ובסביבתו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית משגב.</p> <p>ב. לא יותקנו צינורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, או גז על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. מקומות לתליית כביסה, ודודי שמש יוצנעו ויוסתרו באמצעות מסתורים מתאימים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית משגב.</p> <p>ד. חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית משגב.</p> <p>ה. גגות המבנים העיקריים יהיו שטוחים מולבנים או מכוסים בשכבת חצץ או כיפתיים בגמר חלק וצבוע. לא יותרו גגות משופעים עם סיכוך ברעפים או פח או אספסט.</p> <p>ו. לצורך קירוי קל לפרגולות או חניות יותרו גגות משופעים או מקומרים עם סיכוך מחומרים פלסטיים כגון פי.וי.סי או פוליקרבונט, או מיריעות בד או פלסטיק או מלוחות פח גלי צבוע.</p> <p>2.2- פיתוח</p> <p>א. במסגרת הפיתוח יש לשמור במידה המירבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרש. כל זמן שבשטח מסוים אין פיתוח חל איסור מוחלט על עקירת עצים בו.</p> <p>עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך.</p> <p>ב. בעלי הבתים יחויבו לכל מפגע שיווצר כתוצאה מבניית בתים ועליהם האחריות שלא ייפגעו שטחים או עצים מחוץ לקוי המגרש.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>ג. לבקשה להיתר הבנייה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק.מ 1:100 ו או 1:250 .1:</p> <p>התכנית תענה על הדרישות כדלקמן:</p> <p>1) סימון מרכיבי הפיתוח שלאורך כל גבולות המגרש כגון: קירות תמך, מסלעות, מעקות גדרות כולל סימון גבהים הסופיים והמתוכננים.</p> <p>2) סימון נקודות הכניסה של מערכות התשתית: חשמל, תקשורת טל"כ, מים כולל שילובם בקיר תומך או בגדר וסגירת הגומחה בדלת /סבכה לפי הפרטים הטיפוסיים המנחים שבנספח ג'.</p> <p>3) ההתחברות למערכות התשתית תהיה תת-קרקעית. הצנרת תוסתר מתחת לקרקע, מאחורי מסלעות וקירות באופן שלא תיראה מהכביש.</p> <p>4) סימון נקודת התחברות מערכת הביוב הביתית לשוחת הביוב הציבורית.</p> <p>5) סימון חנייה/ות בתחום המגרש, כולל סימון גובה הכניסה לחנייה המותאם לגובה הכביש הקיים או המתוכנן מול הכניסה לחנייה.</p> <p>6) פתרונות לניקוז המגרש לכיוון השטחים הציבוריים הגובלים בו.</p> <p>2.3- עבודות עפר ופינוי שפכי עפר</p> <p>א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנה קיר תומך או גדר להבטחת האמור לעיל.</p> <p>ג. בניית קיר או גדר כאמור, תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.</p> <p>ד. אחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתוך המגרש. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, ייקבע מקום לשפיכת הקרקע ע"י הרשות המקומית.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>מיועדת למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרשים הגובלים, בתחום זה לא תותר כל בניה ולא חסימה של המעבר למגרש הגובל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות					עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	45	(1) 45	10	(1) 35	450	,15111 15112	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	8.5 (2)								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) - ועוד 50 מ"ר במגרש לפי סעיף 62א א (17) לחוק התו"ב.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה ישמרו.
- (2) גובה המבנה ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד רום הגג, גם במקרה של העברת שטחים ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- (3) + קומת עמודים.
- (4) מותר קו בניין 0 באישור שכן, בהתאם להנחיות סעיף 4.1.2 בהוראות תכנית זו.



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>פיקוד העורף</p>																						
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>																							
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>																						
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>																							
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>																						
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאיזור מגורים חדש תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3- על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="0" data-bbox="303 1209 1264 1724"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :- תיל חשוף או מצופה-5.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :- תיל חשוף או מצופה-5.00 מ'		ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	35.00 מ'	ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		ז. כבלי חשמל גבוה 3 מ'		ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל		י. ארון רשת 1 מ'		יא. שנאי על עמוד 3 מ'		
מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקו																						
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'																							
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'																							
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :- תיל חשוף או מצופה-5.00 מ'																							
ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.00 מ'																						
ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	35.00 מ'																						
ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																							
ז. כבלי חשמל גבוה 3 מ'																							
ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל																							
י. ארון רשת 1 מ'																							
יא. שנאי על עמוד 3 מ'																							
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>																						
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>																							



<p align="center">6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת.</p> <p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p align="center">6.5 ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א.מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב.תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p>	
<p align="center">6.6 פסולת בניין</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>עודפי חפירה ופסולת בניין :</p> <p>התר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניין ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי פסולת בניין ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center">6.7 היטל השבחה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<p align="center">6.8 אדריכלות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. כללי :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים כגון : ארובות, מזגנים, מרזבים וכיוצ"ב במבנה ובסביבתו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית משגב.</p> <p>ב. לא יותקנו צינורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. מקומות לתליית כביסה, ודודי שמש יוצנעו ויוסותרו באמצעות מסתורים מתאימים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית משגב.</p> <p>ד. חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית משגב.</p> <p>ה. גגות המבנים העיקריים יהיו שטוחים מולבנים או מכוסים בשכבת חצץ או כיפתיים בגמר חלק וצבוע. לא יותרו גגות משופעים עם סיכוך ברעפים או פח או אספסט.</p> <p>ו. לצורך קירוי קל לפרגולות או חניות יותרו גגות משופעים או מקומרים עם סיכוך מחומרים פלסטיים כגון פי.וי.סי. או פוליקרבונט, או מיריעות בד או פלסטיק או מלוחות פח גלי צבוע.</p>	



6.8	אדריכלות
	<p>2. פיתוח:</p> <p>א. כל מרכיבי הפיתוח יבוצעו על פי הנחיות ופרטים טיפוסיים מנחים המצורפים לתכנית המאושרת ג/10619 כנספח ג' - הנחיות ופרטי פיתוח.</p> <p>ב. במסגרת הפיתוח יש לשמור במידה המירבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרש. כל זמן שבשטח מסוים אין פיתוח חל איסור מוחלט על עקירת עצים בו. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך.</p> <p>ג. בעלי הבתים יחויבו לכל מפגע שיווצר כתוצאה מבניית ביתם ועליהם האחריות שלא ייפגעו שטחים או עצים מחוץ לקוי המגרש.</p> <p>ד. כל תכנון/עבודה בתחום יער נטוע מחייב תיאום מוקדם עם הקק"ל.</p> <p>ה. לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100 או 1:250. התכנית תענה על דרישות תכנית הבינוי והפיתוח ותכלול כדלקמן:</p> <p>1) סימון מרכיבי הפיתוח שלאורך כל גבולות המגרש כגון: קירות תמך, מסלעות, מעקות גדרות כולל סימון גבהים הסופיים המתוכננים.</p> <p>2) סימון נקודות הכניסה של מערכות התשתית: חשמל, תקשורת טל"כ, מים כולל שילובם בקיר תומך או בגדר וסגירת הגומחה בדלת/סבכה - לפי הפרטים הטיפוסיים המנחים שבנספח ג' בתכנית ג/10619.</p> <p>3) ההתחברות למערכות התשתית תהיה תת-קרקעית. הצנרת תוסתר מתחת לקרקע, מאחורי מסלעות וקירות באופן שלא תיראה מהכביש.</p> <p>4) סימון נקודת התחברות מערכת הביוב הביתית לשוחת הביוב הציבורית.</p> <p>5) סימון חניה/ות בתחום המגרש, כולל סימון גובה הכניסה לחניה המותאם לגובה הכביש הקיים או המתוכנן מול הכניסה לחניה.</p> <p>6) פתרונות לניקוז המגרש לכיוון השטחים הציבוריים הגובלים בו.</p> <p>7) סימון כל העצים, עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לכריתה. ניתן יהיה לקבל הקלה מקו בנין לצורך שמירה על עצים.</p>

6.9	חלוקה ו/ או רישום
	<p>רישום:</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.</p>

6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאים לקבלת טופס 4:</p> <p>א- יסתיימו עבודות בפיתוח במגרש.</p> <p>ב- בניית החניות כנדרש.</p> <p>ג- יוסרו מבנים זמניים, פסולת יעודפי בנייה.</p> <p>ד- יעשו חיבורים סופיים לרשתות מים, ביוב.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אשורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9