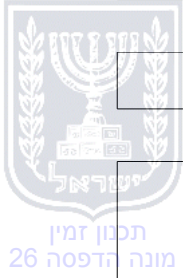


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0634980

כמאנה, הסדרת גבולות מגרשים מס' 123,619



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

במגרש 619 בכמאנה - שכונה מזרחית, קיים בית מגורים אשר נבנה ללא היתר, על בסיס גבולות של מגרש 187 המאושר בתכנית ג/9378 - תכנית מתארית של הישוב כמאנה מאושרת מיום 3.8.2000.

תוכנית המתאר הנוכחית ג/16968 המאושרת מיום 6/6/2013 ערכה שינויים במתחם, לרבות שינויים של גבולות המגרש (כיום 619). בית המגורים הקיים חורג מגבולות מגרש 619 לתחום מגרש סמוך בבעלות המדינה - מגרש 123. כמו כן, חורגים מרכיבי פיתוח השטח, ובכלל זה מהלך מדרגות הכניסה לבית לתחום שצ"פ 1057 השייך למועצה אזורית משגב.

מטרת תוכנית זו להסדיר את הבינוי הקיים במגרש באמצעות הליך איחוד וחלוקה מחדש של 2 מגרשי מגורים וסימון להריסה של בנייה הקיימת ללא היתר מחוץ לגבולות מגרש המגורים של מגיש התכנית:
 - מגרש 619 המיועד למגורים ב' (מגרש פרטי המוקצה לקבוצה 7 בטבלאות האיזון וההקצאה).
 - מגרש 123 המיועד למגורים א' (המוקצה למדינה).
 - מגרש 1057 המיועד לשטח ציבורי פתוח (בבעלות מוא"ז משגב).

התכנית הוכנה כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, הכוללת טבלאות איזון והקצאה (ללא תשלומי איזון), בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.

מגרש 619 נכלל בהליך לפירוק שיתוף בין בעלים, המתקיים בביהמ"ש השלום בקריות - ת.א מס' 12-12-19480. בהחלטה חלקית של ביהמ"ש, נקבע כי מגרש מס' 619 מוקצא בשלמותו למוחמד עלי סועאד ת.ז. 05857078, כך שעקרונית אין צורך בהליך נוסף לצורך אישור ההקצאה הנ"ל (להבדיל מחלקות ומגרשים אחרים, בהם היה צורך לקיים הליכים נוספים של איחוד וחלוקה מחדש ו/או הכנת תכנית איחוד וחלוקה). תצהיר בנושא הוגש ע"י עו"ד חסן סואעד ר.מ. 36613.

הוראות הבינוי ופיתוח עודכנו בהתאמה לתוכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
כמאנה, הסדרת גבולות מגרשים מס' 123, 619

ומספר התכנית

מספר התכנית 205-0634980

1.2 שטח התכנית 1.696 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	233680
קואורדינאטה Y	756962

1.5.2 תיאור מקום

מגרשי התוכנית גובלים מצפון לדרך מס' 5 בשכונה המזרחית של כמאנה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: כמאנה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כמאנה			

שכונה מזרחית כמאנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21189	מוסדר	חלק	33, 112, 167	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/06/2013	5199	6605	תכנית זו כפופה לנספחי תכנית ג/ 16968.	כפיפות	ג/ 16968



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל כהנא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה	10: 39 06/09/2020	ראיף שלאעטה	05/07/2020	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		12: 05 18/10/2020	פחירי אבו ריא	11/10/2020	13	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 38 06/09/2020	דניאל כהנא	25/11/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	מוחמד סואעד			כמאנה	(1)		04-9081319		mochemed1234@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 27 שכונה מזרחית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד סואעד			כמאנה	(1)		04-9081319		mochemed1234@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 27 שכונה מזרחית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה ובעלות מ.א. משגב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא		דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ		(1)		04-9990321	04-9991321	galit@danka-arc.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	פח'רי אבו ריא	1544		סחינין	(2)		04-6744072	04-6744072	fakhre1962@gmail.com

תכנון ומבנה
מונה הדפסה 26תכנון ומבנה
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראיף שלאעטה	989		סחינין	(3)		054-3157574		raefshalata@gmail.com

(1) כתובת: א.ת. תרדיון.

(2) כתובת: שכונת רויס, ת.ד. 2621.

(3) כתובת: ת.ד. 1214.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הסדרת גבולות מגרשי מגורים בהתאם למצב הקיים ושינוי קווי בנין, בהתאם למצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש לצורך הסדרת בניה קיימת, תוך שמירה על סך שטחי יעודי הקרקע.
ב. שינוי קווי בנין.

ג. מתן הוראות להריסת בניה קיימת, כתנאי למתן היתרי בניה במגרש 619.

ד. התאמת והטמעת הוראות הבינוי הרלוונטיות למגרשים הנכללים בתוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

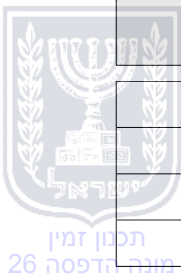
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	123
מגורים ב'	619
שטח ציבורי פתוח	1057

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	123
להריסה	מגורים ב'	619
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1057

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	660	38.92
מגורים ב'	773	45.58
שטח ציבורי פתוח	263	15.51
סה"כ	1,696	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	660.03	38.90
מגורים ב'	773.38	45.58
שטח ציבורי פתוח	263.24	15.52
סה"כ	1,696.65	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר בניית יחידת מגורים אחת ומבני עזר בהתאם לאמור בטבלת זכויות והגבלות בניה. ב. יותר להקים עסקים כגון: שירותים אישיים, מקצועות חופשיים, אומנות, כל אלה בתנאי שאינם מהווים מטריד לסביבה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי שתכלול תיאור העמדת הבניינים, גבהים ופתרון לכל מערכות התשתית.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. תותר בניית שתי יחידות מגורים ומבני עזר בהתאם לאמור בטבלת זכויות והגבלות בניה. ב. יותר להקים עסקים כגון: שירותים אישיים מקצועות חופשיים, אומנות, כל אלה בתנאי שאינם מהווים מטריד לסביבה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. ג. בנוסף יתאפשרו שימושים עסקיים בקומת הקרקע, כגון: מסחר קמעונאי, מלאכה נקייה, משרדים למקצועות חופשיים, תיירות ומוסדות ציבור, כגון: גנים, קופ"ח וזאת בתנאי שהשימושים הנ"ל לא יגרמו הפרעות למגורים. ד. לא יותרו בבית המגורים הקמת עסקים שבהם מועסקים מעל שלושה עובדים (לרבות הדייר/ בעל העסק). השטח המקסימאלי שיותר לשימוש עסקי לא יעלה על 100 מ"ר, ויכלל במניין השטחים העיקריים. התרת קיום העסק מותנה בקיום הוראות החוק בדבר מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>א. כל בקשה להיתר בניה/רישוי עסקים הכוללת שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותיאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה. ב. מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי שתכלול תיאור העמדת הבניינים, גבהים ופתרון לכל מערכות התשתית. ג. תנאי להוספת שימושים מעבר למגורים יהיה חו"ד המשרד להגנת הסביבה. במידה וחוו"ד כנ"ל לא תתקבל בתוך 30 יום מיום הגשת הבקשה, תחליט הועדה אף ללא חו"ד כנ"ל.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה במגרש 619- הריסת כל הבניה החורגת מגבולות המגרש. ב. אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009, מהווה תנאי למתן היתרי בניה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>ישמש לגינות נוי, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה, מתקני תשתית ומבנים הקשורים בשימושים הנ"ל. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה, כולל מעבר לרכב חירום ובתנאי שישולבו בפיתוח. הכל לפי הוראות נספח פיתוח הנוף.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו, כולל התקנת מתקנים ופיתוח מגרשי משחקים לילדים, בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י המועצה המקומית.</p> <p>ב. תוכניות הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ע"י אדריכל נוף רשוי.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. יבוצעו עבודות גינון, עבודות עפר ופיתוח עפ"י הצורך.</p> <p>ב. השבילים ירוצפו באבן מנוסרת ו/או אספלט בשילוב עם פסי ורחבות מאבן מנוסרת.</p> <p>ג. הקירות התומכים וקירות הגדר יחופו באבן מקומית מסורתית וישתלבו באופי קירות הטרסה שבמטעים.</p> <p>ד. תתוכנן מערכת שטחים פתוחים בהיררכיה ברורה בין פרטי לציבורי. יש לכלול שבילים, מקומות ישיבה מוצלים, פרגולות וסככות צל, ספסלים ואשפתונים, מתקני שתייה, חניות לאופניים וכדומה. פרטי ריהוט הרחוב יותאמו לאופי הכפר. כמוכן ישולבו חומרי גמר ממתכת יצוקה, עץ ונפחות מעוטרים באלמנטים מסורתיים.</p> <p>ה. יעשה שימוש בצמחיה מקומית אופיינית כגון: זיתים, עצי פרי ובוסתן, צמחי ריח, תבלינים, צמחיה פורחת וכדומה. יעשה שימוש בסוכות גפנים להצללה והגדרת שבילים. דשאים יוגבלו לאזורי פעילות ומשחק בלבד. תתוכנן מערכת השקיה ממוחשבת על בסיס טפטוף והמטרה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(5)	(4)	(4)	1	(3) 2	(2) 8.5	1	40	320	(1)	(1)	40	280	400	123	מגורים א'
(5)	(4)	(4)	1	(3) 3	(2) 13	2	45	130%	(1)	(1)	50%	80%	400	619	מגורים ב'
3	3	3		1	5		(6)	60	(1)	(1)		60		1057	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	123	מגורים א'
5	619	מגורים ב'
5	1057	שטח ציבורי פתוח

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:




- (1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.
- (2) גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה בנקודה הנמוכה ביותר בתפר שבין הקרקע והמבנה. יותר להקים מבנה יציאה לגג בכל האזורים, בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו. תקרת המבנה תהיה בשיפוע המקביל למהלך המדרגות.
- (3) יותר להקים מבנה יציאה לגג בכל האזורים, בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו. תקרת המבנה תהיה בשיפוע המקביל למהלך המדרגות.
- (4) ע"פ תשריט. יותר לבנות בקו בנין 0.0 מ' בצד אחד של המגרש, בהסכמת שכן במגרש הגובל בצד בו מבוקש קו בנין 0.0 מטר.
- (5) ע"פ תשריט.
- (6) 60 מ"ר.




תכנון זמין
מונה הדפסה 26



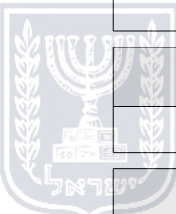
6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות תכנית ג/16968 שלא שונו מכוח תכנית זו ימשיכו לחול.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי שתכלול תיאור העמדת הבניינים, גבהים, פתרון לכל מערכות התשתית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומה של תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תכנית פיתוח למגרשים, בקני"מ 1:250 לפחות, תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כבישים תיעול, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וגז. 2. פיתוח נופי, קרי: מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח, גדרות, מבני עזר, סידורי חנייה, כניסות לחנייה, מיקום מתקני אשפה ופילרים, גינון ונטיעות בשטחים פתוחים ולאורך הכבישים. 3. עבודות עפר: תחומי עבודה, חפירה ומילוי. 4. ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה/ העתקה ושיטת סימונם בשטח. 	<p>6.2</p>
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בניה ופיתוח כלליות:</p> <p>א. סיום עבודות הפיתוח יהיה בסמוך לסיום עבודות הבנייה וטרם אכלוס המבנים.</p> <p>ב. קביעת מקומות מוגדרים באתרי העבודה לאיסוף אדמת החישוף, לצורך מילוי משטחי המילוי עם גמר העבודה.</p> <p>ג. לא יותר לפנות עפר משטח האתר. במידה ויהיו עודפי עפר, יקבע אתר אליו הם יסולקו, עפ"י הנחיות מהנדס המועצה האזורית, ויהיו חלק מהתכנית לעבודות העפר.</p> <p>ד. טיפול בדרדרת מדרונות יפורט בתכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ה. גמר קירות תומכים מאבן מקומית וגובהם לא יעלה על המפורט בנספח הנופי לתכנית ג/16968 המאושרת.</p> <p>ו. גדרות ומבני העזר יהיו מחומרים קשיחים (אבן או טיח וצבע).</p> <p>ז. מתקן האשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר ככל הניתן.</p> <p>ח. בצמידות לפילר החשמל יש לרכז את מבנה האשפה, הגז ושאר התשתיות.</p> <p>ט. שיקום פני השטח לאחר עבודות הפיתוח יהיה ע"י ציפוי מדרונות המילוי באדמת החישוף ונטיעה וזריעה של צמחייה בעלת אופי מקומי, עפ"י הוראות הנספח הנופי לתכנית ג/16968 המאושרת.</p> <p>י. הנחיות להשתלבות נופית ושיקום מפגעי נוף, עפ"י הוראות הנספח הנופי של תכנית ג/16968 המאושרת.</p> <p>הוראות בניה מיוחדות- מבני מגורים:</p> <p>א. יציאה לגג: יותר להקים מבנה יציאה לגג בכל האזורים, בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו תקרת המבנה תהיה בשיפוע המקביל למהלך המדרגות.</p> <p>ב. תיאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>ג. הקירות התומכים וקירות הגדר יחופו באבן מקומית מסורתית וישתלבו באופי קירות הטרסה שבמטעים.</p>	<p>6.3</p>



	6.3 בינוי ו/או פיתוח	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>שמירה על חזות המבנים :</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלביזיה בכבלים, תקשורת ועוד.</p> <p>ג. לא תותר צנרת גלויה על חזיתות הבניינים, כולל בקירות מרפסות ובקומות עמודים, ואין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.</p> <p>ד. המיתקנים להלן יותקנו במידת הצורך רק עפ"י תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה :</p> <p>מסתורי כביסה אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין, מזגנים ו/או מעבים חיצוניים, ארובות תנורי חימום, דודי שמש, שיהיו פנימיים למבנים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג הבניין, גדרות, מעקות, סככות ופרגולות, פתרון הניקוז של המבנים.</p> <p>ה. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות.</p> <p>ו. גגות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של הגגות לאישור הועדה המקומית. 2. התקנת מתקנים על גבי הגגות תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. (כולל דודי שמש). 3. יותר שילוב פרגולות על מרפסות ובמרווחי הבניה. לא יותר קירוי הפרגולה. הפרגולה תהיה בקו בנין קדמי מינימאלי של 3.0 מ'. 	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	6.4 פסולת בניין	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>עודפי קרקע ופסולת בנייה יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס המועצה ובאישור ועד הישוב והוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	
	6.5 חניה	6.5
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה- הסדרת מקומות החנייה בתחומי המגרשים, ביעודים השונים, בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבנייה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983.</p> <p>ב. באזורי המגורים יותר קירוי חניה בקו בניין קדמי שווה 0.0. תיאור החניה המקורה ופתרון החניה יופיע בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. שטח מקסימאלי לחנייה מקורה עפ"י מפתח של 15 מ"ר מקורה לכל חניה נדרשת עפ"י התקן.</p> <p>ד. קביעת מבנה חנייה מקורה בקו בנין צידי 0.0 מ' יותנה בהסכמת בעל המגרש השכן ובניקוז גג החנייה לעבר המגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקיר הגובל עם מגרש שכן.</p> <p>ה. החנייה המקורה תחושב במסגרת שטחי בנייה כשטח עזר.</p> <p>ו. מבנה החנייה יהיה מחומרים קשיחים.</p> <p>ז. תיאסר כניסה מן הדרך לחניה בשיפוע העולה על 15% .</p> <p>ח. לא יותר רצף של יותר משתי חניות מקורות בחניות חיצוניות.</p> <p>ט. מיקום החניה יהיה בתאום עם ארונות חשמל, בזק, תקשורת וכו' במקרה וישולבו בקיר חזית המגרש.</p>	
	6.6 הוראות פיתוח	6.6
	<p>קירות תומכים :</p> <p>א. יבנו מאבן לקט מקומית או בטון מצופה אבן לקט מקומית.</p> <p>ב. כדי למנוע פגיעה בנוף לא תותר בניית קיר תמך בגבול הצידי בין מגרשים סמוכים בגובה</p>	

	<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>שיעלה על 1.2 מ' מעל פני הקרקע הטבעית וסה"כ גובהם לא יעלה על 3.0 מ'.</p> <p>ג. שיפועי מסלעה לא יעלו על 1:2.</p> <p>ד. קירות תומכים בחזית המגרש לדרך יהיו אופקיים.</p>	
	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>1. ביוב:</p> <p>א. תנאי למתן היתר הבניה יותנה באישור של תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית מתאר טרם התחלת ביצוע מערכת ביוב מרכזית של הישוב.</p> <p>ג. לא ינתן טופס 4 ללא חיבור המבנה למערכת ביוב מרכזית פעילה של הישוב.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. מערכת ניקוז מי הנגר העילי תתוכנן כך שרוב מי הנגר יושארו בשטח וישמרו להשקיית שטחי הנטיעות או יחלחלו ויתוספו אל מי התהום, ובכל מקרה לא יורחקו משטח התכנית.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים:</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
	<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>א. העברת מי הנגר העילי מתחום המגרשים והמבניים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים</p>	

	<p>ניהול מי נגר</p> <p>אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. בתכנון חניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>חשמל</p> <p>1. חשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל: א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: _____ מהתיל החיצוני/ מהכבל/ _____ מהמתקן _____ מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף _____ 3.0 מטר ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד _____ 2.0 מטר ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה _____ 5.0 מטר ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) _____ 2.0 מטר ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו _____ 20.0 מטר ו. קו מתח על /עליון 400 ק"ו _____ 35.0 מטר ז. כבלי חשמל מתח נמוך _____ 0.5 מטר ח. כבלי חשמל מתח גבוה _____ 3.0 מטר ט. כבלי חשמל מתח עליון _____ בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת _____ 1.0 מטר יא. שנאי על עמוד _____ 3.0 מטר ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. ד. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	<p>6.9</p>
	<p>תקשורת</p> <p>כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות.</p>	<p>6.10</p>
	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.11</p>

6.12 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.13 תוכנית שיקום
<p>1. לפני עבודות העפר יש ל"גרד" שיכבה עליונה של הקרקע הטבעית בעובי של כ- 40 ס"מ כאדמת חישוב, שתישמר ותפוזר כשכבת שיקום מעל מילוי השפך בסוף עבודות העפר.</p> <p>2. עודפי קרקע ופסולת בנייה יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס המועצה ובאישור ועד הישוב והוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>3. שיקום חפירה/חציבה באמצעות קיר ניקיון וערוגה מגוננת. השיקום יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.</p> <p>4. שיקום המדרונות אשר יפגעו בעקבות סלילת כבישים ומדרכות יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.</p> <p>5. משטחים אנכיים חצובים בסלע, אשר גובהם אינו עולה על 2.0 מ' ואשר קיבלו אישור יועץ קרקע/ קונסטרוקטור, ניתן להשאיר ללא ציפוי.</p> <p>6. קיר טבעי חצוב בגובה העולה על 60 ס"מ יחויב בפיתוח צמחיה ברוחב מינימאלי של 80 ס"מ.</p>

6.14 עתיקות
<p>א. על השטח המסומן בתשריט כשטח לעתיקות יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח (1978)</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח (1978).</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת/ בדיקת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבוצעו החפירות ע"י היזם ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו החפירות, וכל הפעולות הנדרשות מהצורך לשמר העתיקות, ע"י היזם ועל חשבונו.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.15 פסולת בניין
עודפי עבודות עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בניה- יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	תכנית זו הינה חלק מקטן מתוכנית ג/16968 ועל כן היא כפופה לשלביות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26