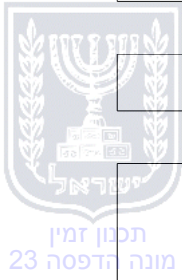


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0924373

ג/26668 הגדלת אחוזה בנייה והגדלת מס' יח"ד מקיבלה 19,20-20014



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגלבוש  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 204-0924373  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 26/02/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הנעדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בכפר מקיבלה על חלק מחלקות 19 ו 20 בגוש 20014 התב"ע החלה בשטח היא תכנית ג/גל/מק/157 שמגדירה זכויות בנייה 70% עיקרי ו 15% שירות, שני מגרשים מאושרים מכוח התכנית לעיל. תכנית זו מציעה איחוד לשני המגרשים והגדלת אחוזי בניה ומספר יחידות הדיור על מנת להביא לניצול מיטב של שני המגרשים. הבעלות על שני המגרשים עוברת ליורשי פואז דיב, קיים בין הבעלים הסכם שיתוף במקרקעין בהליך רישום, כך שהבעלות על המגרשים האלה עוברת לנגיד פואז חמאד ומנאל פואז סלים, נוסח הטאבו בהליך עדכון מצורפת תכנית הסכם השיתוף בין הבעלים ומצורף הסכם השיתוף בין הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

ג/26668 הגדלת אחוזי בנייה והגדלת מס' יח"ד מקיבלה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

20014-19,20

ומספר התכנית

204-0924373

מספר התכנית

0.815 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
קואורדינאטה X	228303
קואורדינאטה Y	713014

### 1.5.2 תיאור מקום

מקיבלה גוש 20014 חלקה 19,20, שכונה דרומית לישוב מוקיבלה על דרך מספר 2.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: מקיבלה

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מקיבלה			

שכונה שכונה דרומית לישוב מוקיבלה על דרך מספר 2

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20014	מוסדר	חלק		19-20

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 הרלבנטיות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
20/03/2008		2449	5787	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/14916 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	ג/14916
16/01/2012		1989	6361	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/גל/מק/157 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	ג/גל/מק/157



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיסא עומרי עבד אלראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיסא עומרי עבד אלראזק		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:42 17/11/2021	מיסא עומרי עבד אלראזק	17/11/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 23

**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	נג'וד חמאד (1)			מקיבלה			04-6407106		shuroq.nae m. 1994@gmail .com
	פרטי	מנאל סלים (1)			מקיבלה			04-8125225		anana1962 @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מקיבלה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נג'וד חמאד			מקיבלה	(1)		04-6407106		shuroq.naem. 1994@gmail.com
פרטי	מנאל סלים			מקיבלה	(1)		04-8125225		anana1962@gmail.c om

(1) כתובת : מקיבלה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נוף הגליל	ברוש	21	04-6084621		0522577387m @gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	(1)	21	052-5600345		0525600345a @gmail.com

(1) כתובת: ברוש 21.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הגדלת אחוזי בניה ומספר יחידות הדיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בנייה.
- 2- הגדלת מספר יחידות הדיור.
- 3- שינוי קווי בניין.
- 4- הגדרת הוראות וזכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3, 2
שביל	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	שביל	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	770	94.48
שביל	45	5.52
סה"כ	815	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	770.12	94.40
שביל	45.72	5.60
סה"כ	815.85	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרד, סטודיו, חדר עבודה, לבעלי מקצוע חופשי, הגרים באותו מבנה מגורים, בקומת קרקע.</p> <p>3. פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית.</p> <p>בקומת הקרקע שלו ועל חשבון אחוזי בנייה כוללים למגורים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>רשאית הועדה המקומית להתיר שימוש לתכלית מן התכליות המפורטות בסעיפים 2 ו 3 שבסעיף 4.1.1 לעיל בתנאי שאינה משנה את אופי אזור המגורים. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר שימוש למסחר שכונתי או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וקליניקה בקומת קרקע בלבד, על חשבון יחידת דיור וכל זאת בתנאי שהיא השתכנעה שמתקיימים כל התנאים הנדרשים מבחינה סביבתית, אורבנית ותחבורתית.</p> <p>-שטחי שירות: בהתאם לתקנות הבנייה (חישוב שטחים). שטחי שירות ניתן לבנות:</p> <p>א- כחלק מן המבנה העיקרי בכל קומותיו- כולל חנייה מקורה אשר תשולב במבנה עיקרי.</p> <p>ב- חניה מקורה במבנה עזר נפרד תותר רק באישור מיוחד מהועדה המקומית בתנאי שאין כל אפשרות לשלבה במבנה העיקרי, וכסככה מפולשת בקרוי קל בלבד. בתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.</p> <p>תכנית בינוי:</p> <p>היתר בנייה לשימושים עיקריים שבסעיפים 2 ו 3, יינתן בכפוף להגשת תכנית בינוי למבנן מגורים רצוף, התחום בשבילים, בדרכים ו/או בשטח ציבורי אחר. גישה וחנייה לשימושים שונים יופרדו מיחידות דיור במגרש כך שיימנע מטרד למגורים.</p>
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמשו לשבילי הולכי רגל, לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ולמצללות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לדוכני מפעל הפיס, לתחנות לחלוקת דואר, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מזערי	גודל מגרש					
(3)	(2)	(2)	(2)	4 (1)	160	380	380	2		מגורים ב'	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	4 (1)	160	390	390	3		מגורים ב'	מגורים ב'	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- א- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ג- רשאית הועדה המקומית להתיר שימוש לתכלית מן התכליות המפורטות בסעיף 4.1 סעיף 2, בתנאי שאינה משנה את אופי איזור המגורים, בשטח מרבי של עד 60 מ"ר וזאת יעל חשבון יח"ד (כלומר המרת יח"ד אחת עם שטחי הבנייה שלה לשימושים הללו).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 3 קומות מעל קומת עמודים + עליית גג.
- (2) ע"פ תשריט.
- (3) קו בנין קדמי לקומת הקרקע יהיה 5 מטר בלבד. בקומות העליונות קו בנין יהיה 3 מטר..

**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1- בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו- גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבניה. בבקשה להיתר בניה יופרטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בניה יינתנו רק אם יצורף לבקשה להיתר תשריט פיתוח מפורט למגרש.</p> <p>2- גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חנייה מפולשת נפרדת תותר מחומרים קלים בלבד אולם בגימור עמיד באישור הועדה.</p> <p>3- חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני מגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה בידי הועדה המקומית.</p> <p>4- התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר בתנאי שישלבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרת המרבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריים העוברות בסמוך לבניין.</p> <p>5- לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6- הועדה המקומית והרשות המקומית רשאיות להיתר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת.</p> <p>7- הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.50 מ'. אם יש צורך בקיר בגובה גדול יותר- יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה) שבילו שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך ו/או מעקה מעל קיר תומך, שיהיה גבוה מפני הדרך הציבורית ב- 1.10 מ' לכל הפחות, וישמש גם כמעקה בטיחות, בכל מקרה של הפרשי גובה התמוכים בקיר יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר בהתאם לחוק ולפי ת"י. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גינון וצמחייה. בכל מסלעה בגובה מעל 2 מ'- יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס רשות המקומית.</p> <p>8- לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שבלים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה מקומית.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה 2016 או לתקנות התקפות במעד מתן היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>

6.3

**חלוקה ו/ או רישום**

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.4

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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 וואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.50 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.

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- 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת -קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.



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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>לפי העניין.  על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.  על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב:  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  בכפר ישנה רשת ביוב מרכזית האוספת את השפכים לכוון מערב אל תחנת שאיבה ראשית לביוב הנמצאת כ- 700 מטר ממערב ליישוב הקיים. התחנה הוקמה בשנת 2003 בהתאם לתוכנית האב של מקיבלה.  פתרון הקצה הוא מכון טיהור שפכים מגן שאול ומאגר קולחים רס און.  ניקוז:  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית  לצמצום הנגר העילי ושימור משאבי מים - מחוייב פיתוח שטחים מגוננים מיזעריים בתחום מגרשי הבניה בתכנית קרקע מיזערית כ 30% באיזור המגורים, שטחים אלו אינם כוללים משטחי חניה, אלה נוספים עליהם, משטחי חנייה לא מקורים באיזור המגורים ירצפו לפחות ב 40% מתכסיתם בריצוף מחלחל (או גינון)  מים:  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  תברואה: (אשפה):  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>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>תנאי לאישור בקשה להעתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסיסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתוצאות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.  היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.7 סקר סיכונים</b></p> <p>תנאי להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסיסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתוצאות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.</p>
	<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p> <p>היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p>

<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האוכלוס ופיתוח השטח, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. "גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין."</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון ( מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>א- בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ( להלן : עבודות התשתית) המוציאים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ( למעט קו מתח עליון), תקשורת ( למטע מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג- בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד- תנאי למתן היתר בנייה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>א- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>לא תאושר בקשה להיתר בנייה ללא מתן פתרונות חנייה ותכנון כניסות ויציאות מבוקרות למגרשים ועל בסיס נספח חנייה ותנועה ערוך ע"י יועץ תחבורה.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .</p>	



<b>6.14</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p> <p>ד. הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים לביצוע התכנית	<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה
----------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23