

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1091404

תוספת זכויות בניה מגרשים 6, 86, 117, 122, 163, 167-קורנית



מחוז
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית
צפון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת לשינוי הוראות בניה ותוספת זכויות בניה במגרשים 6, 86, 117, 122, 163, 167, בקורנית. המגרשים נכללים בתכנית 205-0543397, זכויות הבניה המאושרות במגרשים: 170 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שטחי שירות, היקף התכנית 48%. תכנית זו גם הגדירה קווי בניין מסויימים בכל מגרש ומגרש, כדי לקבוע את המרחקים בין המבנים ואת המופע של מבנים אלו לאורך הרחוב.

לכל המגרשים קיימת בקשה להיתר בניה לעבודות עפר מאושרת ע"י הועדה המקומית, אשר קבעה אופן הפיתוח של המגרשים, מפלסיהם וכן את מיקום החניות, הכניסות והיציאות למגרשי המגורים.

לכל המגרשים מבוקשת תוספת שטחי בניה עיקריים בהיקף של 50 מ"ר, כך שסה"כ שטחי הבניה במגרשי המגורים יעמדו על 280 מ"ר סה"כ כ"א. ומשנים את אופן מדידת גובה המבנה מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה.

כמו כן התכנית מציעה בכל מגרש ומגרש את השינויים הבאים:

- מגרש 86: שינוי קווי בניין צידיים כך שקו בניין צפוני יהיה 4.0 מ' במקום 6.0 מ' וקו בניין צידי דרומי יהיה 4 מ' במקום 2.0 מ'.
- מגרש 117: שינוי קו בניין קידמי וצידי אפס לטובת מחסן מתחת למשטח החניה וכן גשר בצמידות לחניה וברוחב 1.2 מ'.
- מגרש 122: הגדלת תכנית ל - 53% במקום 48%.
- מגרש 163: שינוי קווי בניין צידיים - קו בניין צידי מזרחי מוצע 4.0 מ' במקום 2 מ', קו בניין צידי מערבי מוצע 4 מ' במקום 6 מ'.
- תיקון טעות סופר בסעיף הוראות נוספות המתייחס לחניה, והתאמת קווי בניין בהתאם להוראות של אזור המגורים, רק שקו הבניין קידמי וצידי = 0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה מגרשים 6, 86, 117, 122, 163, -167 קורנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

205-1091404 מספר התכנית

3.085 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

פני סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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**

משגב	מרחב תכנון מקומי
224200	קואורדינאטה X
749995	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משגב - חלק מתחום הרשות: קורנית

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	86		קורנית
	163		קורנית
	167		קורנית
	6		קורנית
	117		קורנית
	122		קורנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17896	מוסדר	חלק	36, 41, 82, 85, 128	5-6, 117

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
86	205-0543397

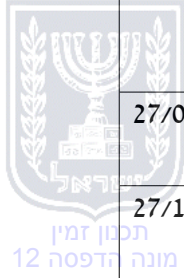
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
27/01/2019		6551	8088	תכנית זו כפופה לנספחי תכנית 205-0543397.	כפיפות	205-0543397
27/11/2007		761	5744	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13548 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13548



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		יוסף סח		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		יוסף סח			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 04 23/02/2023	יוסף סח	17/04/2022	1	1: 500	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



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	אלון שמעוני			קורנית	קורנית	6	054-4851153		alonshimoni@gmail.com
	פרטי	ניקול שמעוני			קורנית	קורנית	6	052-8347448		alonshimoni@gmail.com
	פרטי	ענת זיק שחר			קורנית	קורנית	117	054-6465901		anatzick@gmail.com
	פרטי	מאיה מילר			קורנית	קורנית	122	054-5589181		maya.stolarov@mail.huji.ac.il
	פרטי	מיכאל מילר			קורנית	קורנית	122	052-3240448		maya.stolarov@mail.huji.ac.il
	פרטי	לריסה בוכבינדר			קורנית	קורנית	163	054-9991774		ron.buchbinder@gmail.com
	פרטי	רון בוכבינדר			קורנית	קורנית	163	052-7464200		ron.buchbinder@gmail.com
	פרטי	מיכל גפן קרנין			קורנית	קורנית	167	058-6298182		gefen.michael@gmail.com
	פרטי	זהר שי קרנין			קורנית	קורנית	167	058-6298181		zkarnin@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ניר קוויט			קורנית	קורנית	86	054-6831929		noga.qvit@gmail.com
	פרטי	נגה קוויט רז			קורנית	קורנית	86	054-6831929		noga.qvit@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
109039	עורך ראשי	יוסף סח		תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה (1)		04-6743005	04-6748243	yusefseh@gmail.com
	מודד	בוריס טאובין	1294	א.ט. הנדסה- תכנון, יעוץ ומדידות	רקפת	(2)		04-9800323	04-9800018	atmadid@netvision.net.il

(1) כתובת: עראבה ת.ד. 340.

(2) כתובת: רקפת 145 ד.נ. משגב.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 והוראות בניה במגרשים מס': 6,86,117,122,163,167 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-תוספת 50 מ"ר שטח בניה עיקרי. כך שסה"כ שטחי הבניה במגרשי המגורים יסתכמו ב 220 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות.

2-שינוי אופן שיטת מדידת גובה המבנה, גובה המבנה ימדד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה.

3-שינוי קווי בניין לבניית מחסן מתחת למשטח החניה, קו בניין קדמי וצידי עד 0 מטר, ושינוי קו בניין לגשר מבניה קלה ברוב 1.20 מ' ובצמידות לחניה למגרש 117.

4-שינוי בקווי בניה מגרשים 86, 163 בהתאם לתשריט מצב מוצע.

5-הגדלת תכסית במגרש 122 מ 48% ל 53% .

6-מתן התניה להיתרי בניה במגרש 167, בהריסת המבנים המסומנים להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

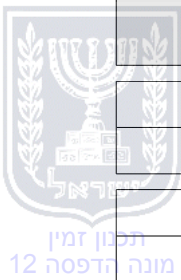
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	167, 163, 122, 117, 86, 6	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	167

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	3,085	100
סה"כ	3,085	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,085.52	100
סה"כ	3,085.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש לבניית בית מגורים בן קומה אחת או שתיים הכוללים יח"ד אחת בצפיפות שלא תעלה על יח"ד אחת למגרש.</p> <p>יותר שילוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מיטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה.</p> <p>לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום. לא יותר בכל מקרה שימוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה, יחידת אירוח כפרי וכ"ד או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים, כמו כן תחול חובת מתן פתרון חניה במגרש ומניעת מטרדי עומס חניה כתוצאה מהשימוש הנלווה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבנה חניות מקורות</p> <p>חניה תבנה בפינת המגרש קו בנין צידי וקדמי 0 מטר או במיקום שיקבע בתכנית בינוי לבצוע שתוכן. חניה עד קו בניין צידי וקדמי 0 מ' בתנאי שינתן פתרון ניקוז לתחום מגרש המבקש, קירוי החניה בפינת המגרש יעשה עפ"י פרט סטנדרטי מחייב שיוכן בישוב ויאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>חניה שתבנה במרווחי הבניה תבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.</p> <p>2. קומת עמודים ומרתף</p> <p>בניית קומת עמודים ומרתפים תותר רק במקרים בהם נדרש הדבר כתוצאה משיפועי קרקע גבוהים העולים על 12% ובתנאי שמעל קומת העמודים או המרתף תבנה קומה אחת בלבד באופן שישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית.</p> <p>שטח קומת העמודים או המרתף לא יעלה על 20% משטח הקומה שמעליה, או 40 מ"ר הקטן מבין שניהם.</p> <p>3-גובה מבנים</p> <p>אופן חישוב גובה מבנים כמפורט בטבלת הוראות בניה סעיף 5 להלן, יימדד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד רכס גג הרעפים או מעקה הבית.</p> <p>תותר התקנת ארובות, פרגולות/יציא לגג בגובה שלא יעלה על 2.0 מ' מעל הגובה המרבי המותר ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפחת מ-1.5 מ' מהקצה הגבוה של הגג ממנו יוצא.</p> <p>4-אופן קביעת 0.00 של הבנין</p> <p>מפלס קומת קרקע של בנין לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס קרקע טבעית במרכז חתך העובר לאורך המגרש אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי לביצוע שתוכן לאתר כולו.</p> <p>5-גגות</p> <p>קרוי בנינים יעשה בגגות שטוחים או גגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים.</p> <p>6-עליות גג</p> <p>מותרת התקנת עליית גג בחלל גג הרעפים.</p>

4.1

מגורים א'

התייחסות לעליית הגג מבחינת מספר הקומות המותרות תהיה כמפורט להלן:

א-עליית הגג לא תחשב לקומה והיא לא תיכלל במניין הקומות המותרות. אם היא מקורה בגג משופע בכל הצדדים (ללא גמלוניס) וגובהה המכסימלי לא יעלה על 2.8 מ' ברוטו.

במידה וגובה עליית הגג עולה על 2.8 מ' ברוטו ו/או היא כוללת גמלוניס היא תחשב כקומה לכל דבר והיא תיכלל במניין הקומות המותרות.

בעליית הגג שאינה נחשבת קומה תותר פתיחת פתחים במישור הגג בלבד(סקיי לייט).

ב-שטח עליית הגג ייכלל בשטחים המותרים לבנייה למטרה עיקרית או שרות בהתאם לתקנות התכנון ובניה.

7-מרווחי בניה

א-קווי בניין למבנה העיקרי יהיו בהתאם לתשריט מצב מוצע, בכל מקרה של סתירה בין קו בניין קדמי כמצויין ברוזטה לבין קו בניין המשורטט בתשריט מצב מוצע, יגבר קו בניין המצויין בתשריט מצב מוצע.

ב- תותר בניית מחסן מתחת למשטח החניה בקו בניין קדמי וצידי עד 0 וללא פתחים לכיוון מגרש גובל במגרש 117.

ג-תותר בניית גשר במצידות לחניה ברוחב 1.20 מ' במגרש 117 .

8-שפך ועודפי קרקע

א-תכנון הבניינים בתחום תכנית זו יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע.

ב-לא יותר לשפוך שפך ו/או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הועדה.

ג- בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שיפגעו במהלך הבניה. השיקום יעשה עפ"י תכנית שתילה ונטיעה מאושרת.

9-תנאי למתן היתר בניה במגרש 167- הריסת המכולות הקיימות במגרש.

ב

שמירה על עצים בוגרים

תנאי לקבלת היתר בניה מכוחה של תכנית זו יהיה קבלת אישור מראש מפקיד היערות.

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(4)	(4)	(4)	(4)	2	280	(2)	(2)	60	(1) 220	480	מגורים א'	117,86,6 167,163
(4)	(4)	(4)	(4)	2	280	(2)	(2)	60	(1) 220	480	מגורים א'	122

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשטח עיקרי זה יותר שילוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ושטחו יכלול בסה"כ השטחים המותרים למטרה עיקרית.

(2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(3) גובה מבנה בבניית גג שטוח 7.5 מ', בבניית גג רעפים 8.5 מ'. גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה.

(4) קו בניין למבנה העיקרי כמסומן בצבע אדום בתשריט מצב מוצע, שטחי השרות כמפורט בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות
	כל הוראות תכניות ג/13548 ו 205-0543397 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חניות שימוקמו בפינות מגרש במרווח צידי 0 וקדמי 0 מטר ינוקזו לכיוון המגרש אותו החניה משרתת. לא יפתחו פתחים לעבר מגרש שכך.
6.3	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעות פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.4	חשמל
	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. ב. תחנות השנאה: 1- מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2- בתכנון לאיזור מגורים חדש תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3- על אף האמור בסעיף ב 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. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: 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'

חשמל	6.4
<p>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> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב, לטובת העליל 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>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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</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.</p> <p>ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>	

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
	<p>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. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
	<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.8</p>
	<p>1- בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 2- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3- בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4- אישור קולחי משגב בדבר חיבור הבנין לרשת המים. 5- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. 6- לא יעשה שינויים במיקום חיבורי התשתית למים וביוב.</p>	
	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.9</p>
	<p>מסתור דוד וקולט שמש- תותר התקנת מסתור דוד על גגות המבנים בגובה שלא יעלה על 1.8 מ' מעל הגובה המירבי המותר. המסתור ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>	
	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.10</p>
	<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. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנית פיתוח מפורטת אשר תכלול גם התייחסות למיקום מתקני תליית כביסה ומתקני מערכות סולאריות.</p>	
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
	<p>שמירה על עצים בוגרים 1- תנאי לקבלת היתר בניה מכוחה של תכנית זו יהיה קבלת אישור מראש מפקיד היערות. במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר ויש בהם יותר מ-5 עצים יהיה צורך בהכנת סקר עצים והגשתו לאישור פקיד היערות. 2- ביצוע התכנית ותכנון מפורט מכוחה יתחשבו בעצים ויכללו, בהתאם לצורך ובתיאום עם פקיד היערות, הוראות לשימור עצים. 3- הוראות בנוגע לעצים שיסומנו בסקר עצים או במסגרת בקשה להיתר בניה כעצים לשימור: 3.1 עצים לשימור ישולבו בתכנון ויסומנו בבקשות להיתר בניה. 3.2 קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיקף צמרת העץ. הקטנת קו בניין זה תותנה</p>	

שמירה על עצים בוגרים

6.11

בהכנת מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים בוגרים של משרד החקלאות, וקבלת אישור מפקיד היערות.

3.3 יש לסמן עצים לשימור בסימון בולט.

3.4 על פי הנחיות פקיד היערות ובהתאם לצורך יגודרו עצים לשימור בגידור קשיח.

3.5 מפלסי פיתוח הקרקע יתוכננו בהתחשבות בעצים המיועדים לשימור.

3.6 בבקשה להיתר בניה יש לפרט את האמצעים לשמירה על עצים בוגרים כולל סימון וגידור,

הסדרת השקיה, שמירה על נוף העץ וכיו"ב.

4- הוראות בנוגע לעצים שיסומנו בסקר עצים או במסגרת בקשה להיתר בניה כעצים להעתקה:

4.1 כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות העתקה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים להעתקה.

4.2 העתקת עצים תתבצע במועד המתאים להעתקה עבור כל סוג עץ, בהתאם להנחיות המפורסמות ע"י פקיד היערות הארצי. חריגה ממועד זה תתאפשר באישור מיוחד ומנומק של פקיד היערות בלבד.

4.3 בקשה לרישיון העתקה תכלול מפרט העתקה שיוכן ע"י אגרונום, וכן את יעד ההעתקה המבוקש והתחייבות היזם לטפל בעצים המועתקים למשך 3 שנים לפחות או בהתאם להנחיות פקיד היערות.

5- הוראות בנוגע לעצים שיסומנו בסקר עצים או במסגרת בקשה להיתר בניה כעצים לכריתה:

5.1 כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות כריתה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים לכריתה.

5.2 בקשה לרישיון כריתה תכלול התחייבות לנטיעות חלופיות בהתאם לערכם של העצים כפי שנקבע בסקר העצים או ע"י פקיד היערות.

5.3 נטיעות חלופיות יבוצעו ככל הניתן בתחום התכנית או בסמוך לה ויאושרו מראש ע"י פקיד היערות. במידה ולא ניתן לבצע נטיעות אלה בסמוך לתחום התכנית ייקבע מיקום הנטיעות החלופיות ע"י פקיד היערות.

5.4 ינטעו עצים בריאים בגודל 8 לפחות ובהתאם להנחיות לנטיעה חלופית של משרד

החקלאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ליך	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה