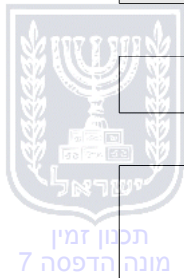


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-1212158

הסדרת קווי בניה ותוספת זכויות בניה במגרש B119, ראס אלעין



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי משגב  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005302156/310>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש מס' 25/19 עפ"י תשריט חלוקה מאושר מס' : תח/10545/2 ( מהווה מגרש מחלוקת משנה של מגרש 119) והוגדר כחלקה ארעית 18 עפ"י תצ"ר תח/6/10545 המאושר ע"י הועדה המקומית בשטח של 661 מ"ר.

בתכנית רה התכנון והרחבת הישוב תכנית 205-1057314 (נדודה להפקדה בועדה המחוזית) המגרש הוגדר כמגרש 119B.

המגרש נכלל בחלקה מס' 25 בגוש 18855- חלקה במושע, לה קיים הסכם שיתוף בין המדינה לפרטיים. במגרש המבוקש ניתן היתר בניה מס' : 20080860, בשטח כולל של 490 מ"ר, מתוכם 382 מ"ר עיקרי והיתרה שירות. במסגרת ההיתר נערך הליך הקלה לקו בניין צידי (מזרחי) והקלה בגובה עד 12.15 מ'. תכנית זו תסדיר קומת מרתף קיימת אשר בחריגה מהיתר בניה.

הזכויות המאושרות בהתאם לתכנית ג/19793 :

שטחי בניה - 60% עיקרי ו 20% שרות .

גובה המבנה- 10 מ' (כולל מעקה גג). גובהו ימדד בין חלק המבנה הכלול בתחום הבניין ובין מפלס הקרקע הסופיים שליד הבניין.

מס' קומות - 3 קומות סה"כ מעל מפלס הכניסה.

קווי הבניין- 3.0 מ'.

מס' יח"ד במגרש- 2 יח"ד סה"כ ( במגרש מינימלי של 330 מ"ר - 1 יח"ד. במגרשים מעל 450 מ"ר ניתן 2 יח"ד).

מבוקש :

תוספת של 50 מ"ר שטחים עיקריים, כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב כ- 579 מ"ר (עיקרי + שירות). הסדרת קו בניין צידי- מזרחי בהתאם למבנה הקיים, וכן הסדרת סככה קיימת בת קומה אחת.

שינוי מס' קומות מותר ל 4 קומות במקום 3 קומות.

מתן התניות להיתר בניה : בתנאי הריסת בנייה החורגת מתחום המגרש.

עדכון והתאמת הוראות התכנית למגרש המבוקש.

הסדרת גובה מבנה ל 13.5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: הסדרת קווי בניה ותוספת זכויות בניה במגרש 119B, ראס אלעין

**מספר התכנית** 205-1212158

**1.2 שטח התכנית** 0.740 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית: תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

**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
235188	קואורדינאטה X
758021	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

משגב - חלק מתחום הרשות: ראס אל-עין

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	119		ראס אל-עין

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18855	מוסדר	חלק		68

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
19793 ג/	119

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ג/ 10545</u>	שינוי	תכנית זו כפופה לנספחים הרלוונטים של תכנית ג/ 10545.	5038	714		10/12/2001
<u>ג/ 19793</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 19793 בתחומה של תכנית זו.	6745	3472		28/01/2014

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה את תכנית 205-1057314 אשר בשלב תכנון וטרם הופקדה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					יוסף סח		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		יוסף סח		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	13/04/2023	יוסף סח	12: 27 19/05/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	דוא"ל
	פרטי	גמיל ניקולא			ראס אל- עין	ראס אל- עין		054-9807294	mohseh1978@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	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף סח	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005	yusefseh@gmail.com
מודד	מודד	ריפעת מוזלבט	756		מגיאר	(1)		04-4570665	rmuz-eng@gmail.com

(1) כתובת: מגיאר 20128 ת.ד. 679.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

תוספת זכויות בניה והסדרת בניה קיימת .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-תוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים כך שסה"כ שטחי הבניה יסתכמו ב-כ- 579 מ"ר (עיקרי + שירות)
- 2-הסדרת קו בניין צידי-מזרחי בהתאם למבנה הקיים, וכן הסדרת סככה קיימת בת קומה אחת.
- 3-הסדרת גובה מבנה ל -13.5 מ' ועדכון שיטת מדידת גובה המבנה.
- 4-שינוי מסי קומות מותר ל 4 קומות במקום 3 קומות.
- 5-מתן התניות להיתר בניה, בעניין תנאים להריסה .
- 6-עדכון והתאמת הוראות התכנית בהתאם למגרש המבוקש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	119B
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
10.68	79	דרך מאושרת
89.32	661	מגורים א'
<b>100</b>	<b>740</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.48	77.6	דרך מאושרת
89.52	662.8	מגורים א'
<b>100</b>	<b>740.4</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. כללי:</p> <p>ישמש כאזור מגורים עם מגמה תיירותית ויכלול את השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בתי מגורים.</li> <li>- מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה וציוד קירור והסקה.</li> <li>- חניה לא מקורה ופיתוח סביבתי.</li> </ul> <p>שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה - כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>ב. שימושים נוספים: בתנאי קיום פתרונות חניה לשביעות רצון הועדה המקומית, ובתנאי ששטח השימוש לא יעלה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש, והבניה תהווה חלק ממבנה המגורים ו/או משולבת בו מבחינה אדריכלית, יותרו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- פעוטונים ומגרשי משחקים פרטיים.</li> <li>- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי-דין, מתכננים ויועצים).</li> <li>- חנויות מזון (מכולת), קיוסקים, חנויות צילום, בתי-קפה ומסעדות ביתיות, גלריות וחנויות למזכרות.</li> <li>- חדרי אירוח עם חדרי רחצה צמודים. יותרו לא יותר משני חדרי אירוח למגרש מינימאלי. גודל חדר אירוח (כולל חדר רחצה) מינימלי יהיה 20 מ"ר, ומכסימלי יהיה 40 מ"ר. קבלת היתר בניה לחדרי האירוח תהייה כפופה לעמידה בסטנדרטים של משרד התיירות לחדרי אירוח כפרי.</li> </ul> <p>ג. שימושים אחרים: הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימושים מסוג סדנאות לאומנות, קדרות ועבודות-יד אשר אינם מהווים הפרעה לסביבה. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק בתנאי קיום פתרונות חניה לשביעות רצון הועדה המקומית ובתנאי שהשימוש אינו מנצל יותר מ 25%- מכלל שטח הבניה המותר במגרש.</p> <p>ד. מותר יהיה לכלול במבנה אחד מספר תכליות בתנאי ואין הן מהוות מטרד אחד לרעותה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>בינוי</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תותר הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים במרווחים בין קו בנין לגבול מגרש (קו בנין 0.0 מ'). שטח בנוי של מבני עזר במרווחים לא יעלה על 10% משטח המגרש, ומהווה חלק משטח הבניה המותר בטבלה 5.</li> <li>- במקרה של קירות בנויים בקו בניה 0.0 הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים.</li> <li>- מי גשם מוגג מבנה בקו בנין 0.0 ינוקזו אל תוך מגרש בעל המבנה.</li> <li>- יותר קו בנין 0.0 קדמי רק למבנה לחניה.</li> <li>-תותר סככה בגבול המזרחי של המגרש בגובה של קומה אחת ובקווי בניין כפי שמסומנים בתשריט מצב מצע בצבע תכלת .</li> </ul>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>1- חזות בנינים ופיתוח מגרש:</p> <p>בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור והצבע של המרכיבים</p>



הבנויים, קולטי ודודי שמש משולבים אדריכלית לעיצוב המבנה, וכן את פיתוח החצרות ובכלל זה: קירות תומכים, מסלעות, מערכות תשתיות, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני גז ודלק ופתרון לאשפה, תוך שילובם האדריכלי בעיצוב המבנים והפיתוח.

על מבקש היתר הבניה למנוע דרדור פסולת בניין אל מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה המקומית אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת בניין לאתרים מאושרים בלבד, ולאם את הפינוי עם רשות סביבתית מוסכמת.

תנאי למתן תעודת גמר יהיה פינוי כל עודפי העפר לאתר מאושר או מחזורם. על יזם התכנית להתייחס לחזות המבנים ועיצובם, כחלק מהבקשה להיתר בניה.

2- מרפסות ומסדים :

לא תותר סגירת מרפסות מעבר לשטחי הבניה המותרים. גובה המסד לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש במפגש הקרקע עם הבניין. המסד חייב להיות סגור.

3-גגות :

למבנה בן יותר מקומה אחת תותר בניית גגות רעפים רק בתנאי ששטח גג הרעפים לא יעלה על 50% משטח כלל הגגות של המבנה.

גג שטוח יטופל כחזית חמישית. הגמר יהיה בהיר באמצעות יריעות צבועות, חצץ או ריצוף. יותרו ארובות אנטנות, סוכות גפן ופרגולות ללא קירוי וכן עליה לגגות המבנה ע"י חדר מדרגות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר, וששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, והוא ייכלל במניין שטחים העיקריים.

4- גובה הבניה :

הגובה המקסימלי של הבניין לא יעלה על הגובה הקבוע בטבלת זכויות הבניה (סעיף 5). הגובה כולל את מעקה הגג. גובה המבנה יימדד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה.

5- חומרי גמר :

גמר עמודים וקירות חוץ למבנה ולמבנה השרות יהיה מחומרים עמידים ובעלי קיים ארוך, כגון: טיח צבוע, אבן או עץ, לא יותר שימוש בבטון חשוף, פח, אסבסט, פלסטיק, קרטון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה, או מאלומיניום או מעץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה.

6-גידור :

תותר בניית גדרות בנויות בגבולות המגרש בגמר טיח או בחיפוי אבן מקומית, או מפלדה צבועה או בשילוב של חומרים אלה. על סמך הסכמה חתומה בין שכנים תותר הקמת גדר חיה. גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ' מפני הפיתוח הסופיים במגרש.

פיתוח ונוף

1- קירות תומכים ומסלעות :

תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלה על 3.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע טבעי, תהיה כל מדרגה ברוחב 1.5 מ' לפחות.





<p>2- שילוט : השילוט בתחום התכנית יהיה בהתאם לתכנית אב לשילוט של הרשות המקומית לכלל הישוב. אישור ביצוע השילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת. שטח השלט לא יעלה על 2.0 מ"ר.</p> <p>3-ניקוז : פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש. על בעל המגרש לתאם עם הרשות המקומית את הניקוז מהמגרשים או השטחים הגבוהים יותר דרך המגרש שלו אל המגרשים או השטחים הנמוכים יותר.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b> סימון מהתשריט : <b>מבנה להריסה 2</b> תנאי להיתר בניה : הריסת כל הבניה ו/או הפיתוח החורגים מקווי הבניין ומגבולות המגרש, ובהתאם למסומן להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>	ד

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
ישמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתיות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
3 (3)	3 (3)	3 (3)	3 (3)	4	13.5 (2)	2	40	80 (1)	0	0	20	60 (1)	330	מגורים א'

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

## הוראות טבלה 5:

-בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

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

- (1) ובנוסף 50 מ"ר מכוח סעיף 62א(17).
- (2) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (3) בהתאם לתשריט מצב מוצע: קו בניין בצבע אדום עבור מבנה עיקרי, קו בניין בצבע תכלת עבור סככה. ראה הנחיות נוספות למבני עזר בסעיף 4.1.2.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>	
<b>6.1.1</b>	<b>איכות הסביבה</b>	
	<p>על מבצע התכנית להקפיד על ישום המסקנות וחוות הדעת שבתסקיר ההשפעה על הסביבה הנספח לתכנית ג/ 10545. על מבצע התכנית ו/או מבקש היתר הבניה לקבל הנחיות ולעמוד בדרישות בנושאים סביבתיים מהמשרד לאיכות הסביבה. הנושאים הסביבתיים יכללו :</p> <p>1-מניעת הקמת עסקים בעלי פוטנציאל להפרעה סביבתית בשטחים המיועדים למגורים.</p> <p>2-אמצעי טיפול לעצירת פסולת שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ובטיחותיים.</p> <p>3-טיפול בשפכים ומניעת זיהום מים לרבות הפסקת השימוש בבורות ספיגה במגרש ובסביבתו הקרובה וחיבור המבנה לתשתית הביוב.</p> <p>4-מניעת אכלוס נוסף לפני השלמת ביצוע בפועל של מערכות הביוב של הישוב.</p> <p>5-מניעת שימוש עסקי לפני השלמת ביצוע תכנית ביוב כנדרש.</p> <p>6-תכנון וביצוע קו הסניקה לביוב מראס אלעין עד בריכת הטיפול, בתיאום עם הקק"ל והרשות לשמירת הטבע וגנים לאומיים.</p>	
<b>6.1.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש, 20% 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>עודפי נגר עילי יועברו מתחום המגרש והמבנה לשטחים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<b>6.1.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	
	<p>הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או לבעלי המגרש, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורך הדרך במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעות, ולמטרה זו להיכנס למגרש ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל המגרש.</p> <p>עצי זית שיעקרו לצורך בניה, פיתוח או סלילה יועתקו ע"י מבצע העבודה, על חשבוננו, למקום מוסכם ע"י הועדה ובתיאום עמו.</p> <p>כל זמן שבשטח מסויים אין פיתוח, חל איסור על עקירת עצים בו ופגיעה בשטח בכל צורה. בבקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים, עצים לשימור, עצים להעתקה ועתים לכריתה.</p> <p>בעל הבית יחויב לכל מפגע שיווצר כתוצאה מבנייה ביתו, ועליו האחריות שלא יפגעו שטחים או עצים מחוץ לקווי המגרש.</p>	
<b>6.2</b>	<b>מקרקעין</b>	
<b>6.2.1</b>	<b>זכות מעבר</b>	
	<p>הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז, ותיעול, ולהבטיח גישה נוחה.</p> <p>אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה שהגישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה מחייבת מעבר דרך מגרשים שכנים- לא ינתנו פיצויים, וזאת כתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמתו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.</p>	

<b>6.3</b>	<b>הוראות אחרות</b>
<b>6.3.1</b>	<b>הוראות מתאריות</b>
	כל הוראות תכנית ג/10454 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.

<b>6.4</b>	
------------	--

<b>6.4.1</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
--------------	---------------------------------

	<p><b>- ביוב :</b></p> <p>1- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה ומנהל המועצה ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p><b>-ניקוז:</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p><b>-מים:</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p><b>אשפה:</b></p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי דרישות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש או בנקודות איסוף אשפה שיקבעו ע"י היישוב בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
--	---

<b>6.4.2</b>	<b>פסולת בניין</b>
--------------	--------------------

	<p>התר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
--	---

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7