

שק"מ

9

חוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי - משגב

תוכנית מפורטת מס' 6817

המהווה שינוי לתוכנית מספר 4910

לישוב קהילתי מעלה - צביה

19

מס' 6817

מס' 9013

191090

החליטה להמליץ

על מתן תוקף לתוכנית הנקובה לעיל.

מוחזר

נובמבר 1990

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

- מרחב תכנון מחוז - צפון
- מרחב תכנון מקומי - משגב

פרק א' - התוכנית

ישוב קהילתי מעלה צביה נ.צ 181.250/225.000
 כמותחם בקו כחול בחשריט.

1. המקום:

2. גבול התוכנית:

3. שם וחלות התוכנית:

תוכנית מפורטת לישוב מעלה צביה לשנת תשי"ן 1990.
 ותחול על כל השטח המסומן בקו כחול כפי שמופיע בחשריט.

4. התשריט:

התשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתוכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 564.5 דונם.

5. שטח התוכנית:

גושים:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
19252	1, 2	3
19255	5, 6, 7, 8	14, 26
19256		4, 5, 9, 16, 18, 21, 26, 42
19265		27, 29, 30, 36, 37, 38, 42, 43, 53, 54

6. יוזמי התוכנית:

הסוכנות היהודית לא"י המחלקה להתישבות ת.ד. 7053 תל-אביב.

7. עורכי התוכנית:

הסוכנות היהודית לא"י, המחלקה להתישבות אדריכל מ. מאיר, אגף לתכנון התישבותי ת.ד. 7053, תל-אביב.

8. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, נצרת.

9. מבצעי התוכנית:

משרד הבינוי והשכון, המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים.

10. מטרת התוכנית:

- א. תחום שטח פיתוח לישוב קהילתי מעלה - צביה.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים כתחום התוכנית.
- ג. התוית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם ומבני ציבור וכן מבנים לתעסוקה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

11. כפיפות ויחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי ומבטלת תכנית מספר 4910.

12. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקנה מידה 1:2500
- ב. תכנית אב למים וביוב בקנה מידה 1:2500

1. כללי:

פירוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרה ופרוש מונחים:

החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

1. התוכנית:

תוכנית מפורטת לשוב מעלה - צביה כולל תשריטים והוראות לשנת 1990.

2. הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - משגב.

3. איזור:

שטח קרקע המסומן כתשריט בצבע, מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחר מהם וכין בצרופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.

4. קו בנין:

קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו. אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתוכנית.

5. קו דרך:

קו המגדיר אח גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית:

איזור	צבע התשריט	שטח בדונמים סה"כ באחוזים
מגורים	כתום	85,2 15.1
בניני צבור	חום מוחחם כתום כהה	24.7 4.4
פרטי פתוח	ירוק	164.1 29.1
מלאכה ותעשייה	סגול מוחחם סגול	29.2 5.2
חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן	108.4 19.1
קויט	צהוב מוחחם כתום כהה	33.2 5.9
פרטי מיוחד	ירוק תחום חום	12.6 2.2
דרך קיימת	חום	17.2 3.0
דרך מוצעת	אדום	77.5 13.8
דרך משולבת	אדום עם פסים ירוקים	12.4 2.2
סה"כ		564,8 100,0

פרק ד' - רשימת חכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, לרבות פיתוח שכליל כניסה וחניה.
- ב. חניה במגרשים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.
- ג. היחרי בניה ינתנו רק לאחר שתוגש לאשור הועדה תכנית מדידה, לכל שלב בנוי, ערוכה ע"י מודד מוסמך.

2. אזור מגורים:

אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד, ומחייב בקטות להיתר בניה: כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965.

2.1. שטח זה מיועד לבנית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 550 מ"ר וברוחב חזית של לפחות 12 מ' (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

2.1.1. בניית מכנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או/דרך) 5.0 מ'
- קו בנין אחורי 4.0 מ'
- קו בנין צדדי 4.0 מ'

2.1.2. בנית בתים צמודים (דו-משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על גבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים. בקשה להיתר בניה תוגש לשתי יחידות הדיור בו זמנית:

- קו בנין קדמי 5.0 מ'
- קו בנין אחורי 4.0 מ'
- קו בנין צדדי 0.0 מ'
- קו בנין צדדי שני 6.0 מ'

2.1.3. שטח בניה למגורים:

- א. סה"כ שטח למגורים לא יעלה על 220 מ"ר.
- ב. שטח בניה מירבלי לקומת מגורים לא יעלה על 180 מ"ר.

מכני - עזר:

2.1.4

- א. שטח מכנה עזר לא יעלה על 20 מ"ר בצמוד למכנה הראשי ובחוזום קוי הבניה המתחייבים לגביו.
- ב. במקרים בהם פני השטח מאפשרים בניית קומת מסד חותר בניית מכנה העזר בחוזום קומה זו ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.
- ג. חותר חניה לרכב בחוזום המגרש בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. קוי הכנין המותרים יהיו: קו בנין קדמי (כחזית המשיקה לכביש, רחוב, דרך) 2.0 מ'. קו בנין צדדי (בהסכמה וחתימת השכן) 0 מ'.
- ד. ניקוז גגות מכנה העזר והחניה לא יופנה למגרש השכן. גימור מכנה העזר והחניה יהיו כדוגמת המכנה הראשי.

מישור הגבלת בניה לגובה

2.1.5

- א. כשחי קומות עם גג משופע עד 9 מ'.
- ב. כשחי קומות על גג שטוח כולל מעקה לגג עד 7.5 מ'.
- ג. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומת המגורים התחתונה.

אזור למכני ציבור

2.2

א. יעודו של שטח זה ל:

- 1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
- 2. שרותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
- 3. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
- 4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- 5. גני ילדים ופעוטונים.
- 6. מכני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה, וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור מכני הציבור.
- 7. מכני ומתקני ספורט.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר חכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרר אחת לשניה.
- ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תוכניות בנוי מאושרת, ע"י הועדה.

4. שטח פרטי פתוחיעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. משטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למינהם באשור הועדה.
5. למיקום מקלטים ציבוריים שיבנו בקו בנין שלא יפחת מ-4 מ' מגבול המגרש.

5. אזור מבני מלאכה ותעשייה

א. בשטח זה תותר הקמת מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה כלתי מזהמים (בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה).

ב. כסמכות הועדה לאשר, במקרים מיוחדים, הקמת מבנים לבעלי חיים.

ג. לא תאשר הועדה המחוזית את התכנית, אלא אם תכלול הוראות בעניינים אלה:

1. מערכת ביוב לאזור התעשייה, טיפול בשפכים, אפשרות יעוד לשמוש חוזר של הקולחים לאחר טיהור ותנאים לחיבור מפעלים קיימים ומתוכננים למערכת הביוב, לרבות קדם טיפול במידת הצורך בתחום שטח המפעל, ואיסור הפעלת המפעל עד לביצועה בפועל של מערכת הביוב.
 2. אתר, בתוך או מחוץ לאזור התעשייה, המיועד לסילוק פסולת, דרכי הטיפול וסילוק הפסולת ותנאים שיחולו על מפעלים לגבי סילוק פסולת.
 3. לא יאושרו תכניות, או בקשות להיתר בניה, למפעל תעשייתי כאמור בסעיף זה אלא אם יכללו:
 - א. התאמתה למערכות התשתית.
 - ב. נספחים לטיפול אקוסטי ולמניעת זיהום אויר למפעלים העלולים לגרום למפגעי רעש או למפגעי זיהום אויר.
 - ג. הוראות לטיפול וסילוק חומרים רעילים.
 - ד. נספח בינוי ופיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, העמדה וגובה המבנים שיקום וגינון השטח.
 - * ככל שמדובר במתן היתר לבניה רב תכליתי יוגשו הנספחים הנזכרים בסעיפים ב' וג' בשלב רישוי עסק.
- לא יוחל בהפעלת המפעל אלא לאחר שהוגשו המסמכים כאמור וניתן הרשיון על פיהם.

6. אזור חקלאי

שטח זה ישמש לפעילות חקלאית.

7. אזור קייט

שטח זה מיועד למבני קייט ונופש, מבני ומתקני ספורט ובידור נלווים, מסעדות, קיוסקים ומבני עזר.

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית בנוי שתוגש לאישור הועדה.

8. שטח פרטי מיוחדיעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. משטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה.
5. למיקום מקלטים ציבוריים שילבנו בקו בנין שלא יפחת מ-4 מ' מגבול מגרש.
6. תותר בנית מבנה אחד, ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המחוזית ותמנע פגיעה בנוף.

9. שטחים לדרכים

דרכים כולל שדרות מערכות, חניות, רחבות לחניית אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים. סטיה מותרת מהתכנית בעת הבצוע עד 5%. מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן חניה.

10. דרך משולבת

מיועדת לרכב ולהולכי רגל (דרכים הולנדיות!)

11. טבלת הגבלות בניה (ראה פרק ד' בתקנון זה)

גובה מכנה	מכנה עזר	קוי בניה						מס' יחידות ריור במגרש	שטח בניה מירבי למגורים	גודל מגוּש מינלמלי	אזור	
		מכנה דו משפחתי			מכנה בודד							
		אחורי	צר	צד	חזית	אחורי	צר	חזית				
עד 2 קומות ולא יותר מ-9 מ' בגג משופע ולא יותר מ-7.5 מ' בגג שטוח	שטח עד 20 מ"ר בצמוד למכנה הראשי, או עד 30 מ"ר בקומת מסד, בנוסף יותר מוסף לרכב בשטח עד 30 מ"ר קו בנין קדמי 2 מ' קו בנין צדדי (בהסכמת וחתימת השכן) 0 מ'	4	6	0	5	4	4	5	1	220 מ"ר ולא יותר מ-180 מ"ר בקומה	550 מ"ר	תגורים
<p>מכני צכור: חותר בניה ע"פ המפורט בפרק ד' סעיף 3 א' שבחקנון זה. היתרי בניה ינחנו ע"פ חכנית בניו מאושרת ע"י הועדה. לא תותר הקמת בנין או שימוש לפעילות היכולה ליצור מטור סביבתי ו/או מפגע חברואתי, אלא כחנאים ובאשור מיוחד מן הועדה.</p>												
<p>פרטי פתוח: כל בניה אסורה, פרט למבנים כפי שפורט בפרק ד' סעיף 4 שבחקנון זה.</p>												
<p>פרטי מיוחד: כל בניה אסורה, פרט למבנים ומתקנים כפי שפורט בפרק ד' סעיף 8 שבחקנון זה. היתרי בניה ינחנו ע"פ חכנית בניו מאושרת ע"י הועדה.</p>												
<p>קייט: גובהם של מבנים לא יעלה על 2 קומות ולא יותר מ-9 מ' במבנים בעלי גג משופע מרחק מינלמלי בין מבנים 5 מ'.</p>												
<p>היתרי בניה ינחנו ע"פ חכנית מאושרת ע"י הועדה.</p>												

פרק ה' - פיתוח

- היתרי בניה ינחנו רק אם לתכנית הבנוי תצורף תכנית פיתוח וגיבון. במידה ולא קיימת תכנית בנוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות החניה לבתים, מסעות לרכב, קירות תומכים, מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מים גשמים, גיבון ורהוט הרחוב.

פרק ו' תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מים גשמים או מים ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול. כמו כן יש לאפשר העברת צנרת תשתיות (מים, ביוב ותיעול) בגבול בין מגרשים.

2. ניקוז

הניקוז יהיה לאורך הדרכים.

ביוב:

3. כל בנין בשטח התוכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית המוגשת במקביל ומהווה חלק מתוכנית זו ובהתאם לסטנדרטים המקובלים של משרד - הכריאות.

סילוק אשפה

4. האשפה תסולק בהתאם להנחיות המועצה האיזורית משגב.

מיס:

5. המיס יסופקו ע"י קווים תת-קרקעיים של "מקורות".

מערכת אנרגיה סולרית:

6. ינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, ע'פ הנחיות הועדה.

מיכלי גז:

7. יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.

מתקו כביסה:

8. יוסתרו מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.

חשמל:

9. אספקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל ולפי תוכנית מאושרת.

פרק ז' - שונות:

1. בישוב שיתופי כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מוא"ז) מתן היתר בניה יהיה טעון בהסכמת ועד האגודה השיתופית המהווה את הועד המקומי.

אסור בניה מחתת ובקרכת קו חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מחתת לקוי חשמל עיליים. בקרכת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'.
בקו מתח עליון 110 ק"ו	-	9.5 מ'.
בקו מתח עליון 150 ק"ו		

2. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלו.
אין לחפור מעל ובקרכת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

3. מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ואשור הועדה המקומית
בכל אזור פרט למסלולי דרכים.

4. הפקעות:

הפקעת קרקעות לצרכי צבור יבוצעו ע"י הועדה עפ"י חוק התכנון והבניה והקרקע המופקעת
תרשם ע"ש הרשות המקומית.

הסוכנות היהודית לא"י
הבחלקה להתישבות חקלאית
האגף לתכנון התישבותי
הנדסה ופיקוח
רחוב קפלן 17, תל-אביב


המתכנן

בעל הקרקע

ח ת מ ל ת
הסוכנות היהודית לא"י
הבחלקה להתישבות חקלאית
האגף לתכנון התישבותי
הנדסה ופיקוח
רחוב קפלן 17, תל-אביב


היוזם

המבצע

