

משרד המים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 30

אישור תכנית מס. 149/במ/ג

הועדה לבניה למגורים (מס 3-94-ג)

החליטה ביום 30.11.94 לאשר את התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס' ג/במ/149
מורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

מחוז הצפון

הועדה לבנית מגורים ותעשיה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי משגב

תוכנית מס' ג/במ/149 שכניה

המהווה שנוי לתוכנית מתאר מס' ג / 3068 בתוקף

אושרה על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
והוראת חוק זה חלות עליה

משרד השיכון - המנהל לבניה כפרית

מאי 1992

פרק א': התוכנית

1. המקום: מחוז: הצפון

נפה: מרחב תכנון מקומי משגב

מקום: שכניה

2. גבול התוכנית: כמותחם בקו כחול בתוכנית.

3. גבול תוכנית מתאר מס' ג' / 3068 מאושרת: תאריך אישור: 18.10.79

המסומן בקו כחול מקווקו.

4. שם וחלות התוכנית: "תוכנית מס' ג/במ/149 - שכניה, שנוי לתוכנית מתאר מקומית מס

ג' / 3068" אשר תחול על השטח המסומן בתשריט המצורף בקו כחול.

5. מסמכי התוכנית: הוראות התוכנית (12 עמודים) ותשריט בקנ"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

6. שטח התוכנית: 284.46 ד'. (נמדד במדידה גרפית).

7. מספר יחידות דיור: 40 יחידות קיימות 156 יחידות חדשות.

טבלה גושים וחלקות

גוש	חלקות	חלקי חלקות
17677		1
17675	4	
17678	7, 9	8, 10

8. יוזמי התוכנית: משרד השיכון - המנהל לבניה כפרית.

9. עורכי התוכנית: מנוף אדריכלים ומעצבים - מושב מנוף 20117, טל: 800341 04.

10. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת עילית.

11. תחילת ביצוע התוכנית: תחשב לפי סעיף (א) 6 בתוך הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

- א. תוך שנתיים מיום אישורה של התוכנית סיום 20 מיסודות הבניה למגורים.
- ב. תוך שנתיים מיום אישורה של תכנית סיום כל התשתיות (פריצת דרכים, מערכות מים וביוב).

12. יחס לתוכניות אחרות

- א. התוכנית מהווה שנוי לתוכנית מתאר מס' ג' / 3068.
- ב. עם אישור תכנית זו יהיה הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה (עפ"י סעיף) (ה) 4 בחוק הליכי תכנון ובניה 1990.

מטרות התכנית

- א. תחום שטח לפתוח מידי של שכניה.
- ב. קביעת אזורים לשמושים שונים בתחום התוכנית.
- ג. התווית רשת דרכים.
- ד. קביעת הוראות בניה שוות המסדירות את מגורי האדם, מבני ציבור, ספורט, ושירותים באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת תנאים, הנחיות, ושולבים של פתוח, שיחייבו את מבצעי התוכנית.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונים ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים, והחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

התוכנית: תוכנית מס' ג/במ/149 שכניה (כולל התשריטים וההוראות)

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב.

האגודה: שכניה

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין מצורפיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.

קו בנין: על פני הקרקע ומתחתה שנקבע בתוכנית מאושרת ושבינו ובין גבול הנכס הבניה אסורה.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תוכנית בינוי: מבוססת על תוכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, (למבני ציבור) מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתמי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. תוכנית בינוי תצורף בבקשה להיתר הפניה לכל אזור תכנון שבגבולותיה יהיה כמסומן בתשריט.

תוכנית מגרש: לצורך קבלת היתר בניה דרושה תכנית המגרש על מידותיו, הכוללת את העמדת הבית ומידותיו, קווי בנין, דרכי גישה, קוי ביוב ושוחות. (למגרשים) מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

מתקנים הנדסיים:

קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלויזיה, תקשורת, שתחים למעבר, קווי חשמל וכל היוצא באלה. כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בניני צבור:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזקאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

בעלים:

פרק ג': הגשת מסמכים

הועדה המקומית יכולה לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבוא להוציא היתר בניה או לעבודות פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודה פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלקות השטחים הכלולים בגבול התוכנית

שטח ב %	שטח בדונם	האזור
36.45	103.68	1. אזור מגורים
9.83	25.12	2. אזור מבני צבור - מסחר
3.25	9.24	3. אזור ספורט
37.58	106.91	4. שטח ציבורי פתוח
11.44	32.57	5. דרכים
2.45	6.94	6. חניות
100.00	284.46 דונם	סה"כ

סימוני התשריט:

אזור מגורים	צבע כתום
אזור מבני ציבור - מסחר	צבע חום עם פסים אפורים
אזור ספורט	צבע ירוק מותחם באדום
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
דרכים וחניות מוצעות	צבע אדום
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
דרכים וחניות מבוטלות	קווים חוצים אדומים אלכסוניים
ים קיימים	קו שחור דק רציף
גבול התוכנית	קו כחול כהה עבה
גבול תוכנית קיימת ומאושרת	קו כחול מקווקו
גבול חלקה רשומה	קו שחור רציף
מס' חלקה	מספר בתוך שטח החלקה
מספר דרך	מספר ברבע העליון של העגול
הגדרת דרך	מספר ברבע התחתון של העגול
קו בנין	מספר ברבעים הצדדיים של העגול
גבול גוש	קו בצבע שחור משונן בכיוונים מְפוגדים

פיק' ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התוכנית

1. תכליות ושימושים

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תוכנית פרט לתכליות המפורטות ברשימת תכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תוכנית מפורטת

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תהה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנינים על פי תוכנית העמדה שתצורף לבקשת להיתר הבניה.
2. תוכן לכל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוכנית מדידה.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, וכד', לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד לקרבה לאתרים לריכוז רכב בסביבתם, עפ"י תקן החניה שנקבע בחוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ולהנחת דעתה של הועדה המקומית.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

1. אזור מגורים:

אזור זה מיועד לבנית יחידות חד-משפחתיות - כל יחידה על מגרש נפרד. בנוסף תותר בנית שטחי שרות כגון: שטחי בטחון ובטיחות, שטחים למערכות טכניות ומתקני שרות, שטחי אחסנה, שטחי חניה וקומת עמודים מפולשות ומקמרות.

2. אזור מבני ציבור-מסחר:

א. הבניה תותר באזור זה על פי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים

1. מוסדות ומשדרים מקומיים.
2. מסחר.
3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
4. מועדונים.
5. אחסנה ומבני עזר.

6. מקלטים ציבוריים.

7. דרכים, חניות ושבילים.

8. גני משחקים לילדים.

9. חדר נשק.

ג'. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהווה מטרד אחת לשניה, שיוקם בהתאם לתוכנית העמדה אשר תצורף לבקשה להיתר הבניה.

3. אזור ספורט

תותר בנית מבני ספורט, בריכות שחיה, מגרשים ומתקנים לספורט ברות הציבור.

4. שטח ציבורי פתוח:

תכליות ושמושים

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, וחורשות.

2. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

4. מקלטים ציבוריים.

5. מתקני משחק לילדים.

6. שבילים להולכי רגל.

5. דרכים וחניות

תותר סלילת דרכים וחניות ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות ותחנות המתנה מקורות לאוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

שטחי החניה המינימליים יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

החניה תוסדר בשטחים אלה בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

1. מפרץ חניה שאינו צמוד ומקביל לדרך מוצעת ימוקם כך שתתאפשרנה נטיעות מסביב.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ותישבוש שטחים ואחוזי בניה בחכירות ובהחכירות חש"ג 1992.

מס. יחידות במגרש סה"כ	צפיפות נטו\ במגרש יחידות	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קרי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם באיזור ושימושים עיקריים
		במטרים	מס. קומות	סה"כ	לכסורי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מחנה למפעל	מטעל למפעל	כניסה	קומי	אחורי	צדדי		
1	1	8.50 מ'	2	38% 220 מ"ר	38% 110 מ"ר	9%	29%	8%	30%	***	76-80 49-68	4	4	500	מגורים
-	-	10.00 מ'	3	50%		10%	40%	10%	40%	***	77-79 1-24	4	4		מבני ציבור \ מסחר
-	-	10.00 מ'	2	15%		4%	11%	4%	44%	***	קו בניה 10-11 מ' מסביב ישמך מרחק מינימלי של 6.0 מ' בין מבנה למבנה	3	4		ספורט
-	-	-	-	-	-	-	-	-	לא תותר כל בניה באזור זה מכד מקלטים ומתקנים המפורטים במקום אחר בהוראות אלו.	-	קו בניה 6 מ' מסביב ישמך מרחק מינימלי של 5.0 מ' בין מבנה למבנה	-	-	-	שטח ציבורי פתוח
-	-	3.00 מ' מעל פני הכביש	1	-	-	-	-	-	לא תותר כל בניה באזור זה מכד מחנות המנהל ומבני קרוי לרכב, קרוי לרכב מוגבל לשטחי החניה המופיעים בתשרית.	-	-	-	-	-	דרכים ותחנה

קו בניה קומי צדדי או אחורי הפונה לעבר המבנה המקומי הראשי להעביר אחוזים בניהם למפעל במסגרת בקשה להיתר בניה. הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזים בניהם למפעל במקשה ביקשה להיתר בניה. במסגרת בקשה להיתר בניה.

פרק ט': תשתית, ניקוז, וטיעול ואספקת מים

1. קביעות שטחי קרקע וצרכי ניקוז, ביוב וטיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לכיצוע הניקוז, הביוב והטיעול.

2. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב

כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה ובהסכמת משרד הבריאות.

4. מים

הועדה תאשר תוכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תוכנית התשתית.

5. תאום

בכל העניינים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

א. לא ינתן 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 הקצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אורייים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ר	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ר (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ר (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידה ספציפית לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

1. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ר

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ר

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

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

2. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

2. מקלטים

מקלטים יבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסכמת ובאישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

3. הפקעות

יופקעו שטחים לצורכי ציבור עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

4. עצוב נוף

בעת ביצוע התוכנית תעשה כל הפעולות הדרושות לשמירה על הנוף.

חתימות

הדפוס
מחלקת
600341

חוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מ ש ג ב

תכנית 2/ג 49
אזור ג

~~הועדה המקומית לתכנון ובנייה~~

החליטה להמליץ

על הפקת התכנית הנקובה לעיל.

יו"ר הועדה

מהנדס הועדה