

2-2879

מ 3  
13/10/92

12

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מס' ג/9735

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/4138 המאושרת

תובל

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 9735/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 13/10/92 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

דצמבר 1996  
מרץ 1997  
יולי 1997  
ינוי 1998

9735/ג הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

9735/ג הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_

תמונה 13/10/92

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי משגב

פרק א'-התכנית

1.המקום: מחוז:צפון

נפה:עכו

תחום שיפוט מוניציפלי:מוא"ז משגב.

ישוב:תובל,נ.צ.173.100/259.300.

גוש:18907 ח"ח 42,39,20,18,17,16,8,7,5.

2.שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/9735 תובל,המהווה שינוי לתכנית מס' ג/4138  
המאושרת ואשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בלתי  
מקוטע בתשריט.

3.מסמכי התכנית: תשריט(מחייב),תקנון(מחייב) בן 8 עמודים ונספח נופי(מחייב) מהווים  
חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4.שטח התכנית: שטח התכנית הינו כ- 118.9 דונם,מדוד גרפית.

5.יחם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז הצפון.ת.ד.580.קרית הממשלה,נצרת עילית,  
17000.טלפון:06/6558211.

6.בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז הצפון.ת.ד.580,קרית הממשלה,נצרת עילית,  
17000.טלפון:06/6558211.

7.עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים.ת.ד.6324,חיפה.31062.טלפקס:04/8361559.

8.מטרות התכנית: א.תיחום שטח לפיתוח והרחבת הישוב.

ב.קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.

ג.התווית רשת דרכים למניהן וסיווגן.

ד.קביעת הוראות בניה המסדירות מגורי אדם.

ה.קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים  
ציבוריים אחרים.

9.כפיפות ויחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/4138 המאושרת.  
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין  
הוראותיה של תכנית מס' ג/4138,הוראותיה של  
תכנית זו עדיפות.

10.מס' יח' דיור בתכנית:מס' יח' הדיור המוצע בתכנית הינו 88.

פרק ב' - הגדרות ופרוש מונחים

1. כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק".

2. החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היחס ו/או המבצע ימציאו בכל עת שיידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר דקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמוכן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר בניה או לעבודות פיתוח כלשהן. לא תיעשה כל עבודת פיתוח בשטח, אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' - שיחת תכליות ושמושים

1. כללי: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. מגורים א': אזור זה מיועד לבנית מבנה מגורים ומבנה עזר. מבנה העזר יוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים, או כמבנה נפרד, או בשניהם ויכללו בו השימושים הבאים: חנייה מקורה, מחסן וממ"ד. שטח מבנה העזר יחשב כשטח שירות. תותר בניית מבנה עזר בקו בנין קדמי 0- מ', בתנאי שרוחב החזית הפונה לכביש לא יעלה על 4.0 מ' וגובהו לא יעלה על 3.0 מ' מפני רצפתו, ובתנאי שמיקומו לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתית בחזית הקדמית. עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה העזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.

בחסכת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי 0- מ', בתנאי שהתכנון יהיה משותף, לא ייפתחו פתחים לכיוון השכן והגג יתנקז לכיוון המגרש עליו הוא עומד. ניתן יהיה לבנות גם משרד לבעלי מקצועות הפשיים - לשימוש בלעדי ע"י מי שמתגורר במגרש-בתנאים הבאים: שטחו יהיה 25 מ"ר ברוטו לכל היותר, שטח זה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד זה לשימושים עקרים, הכניסה תהיה נפרדת ופתרון החניה ינתן בתוך גבולות המגרש. כל פעילות עסקית בתוך מבני המגורים טעונה אישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה ושימושים עסקיים במבנה מגורים יהיו טעונים אישור מפורש בהיתרי בניה. הערה: בשום מקרה לא תהיה גישה למגרש כל שהוא ישירות מדרך מס' 3.

3. פרטי פתוח: אזור זה מיועד לגינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקני ניקוז ומעבר תשתיות (כולל מבני תחנות טרנספורמציה) וכן רחבות חניה לאוטובוסים וסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים, ודרכי גישה למתקנים הנדסיים.

4. דרך מוצעת: אזור זה מיועד לכבישים, כולל מדרכות, שדרות, חניות, נטיעות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.

5. מתקנים הנדסיים: אזור זה מיועד להקמת מתקנים הנדסיים למניהם. היתרים יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

6. מגורים: אזור זה מיועד לבנית מבני מגורים כולל בתי ילדים כמקובל בקיבוץ. לא תותר כל בניה של מבני עזר או אחריס בתחום אזור המגורים.

פרק ה' - חלוקת השטחים הכלולים בגבולות התכנית וסימונם בתשריט

שטח מוצע ב-%	שטח מוצע בד'	שטח קיים ב-%	שטח קיים בד'	סימון בתשריט	שם האזור
1.1	1.3	36.7	43.5	צהוב	מגורים
34.9	41.5	37.3	44.4	ירוק מותחם ירוק	פארטי פנתון
-	-	6.3	7.5	ירוק	שבילים
-	-	18.3	21.8	פסים ירוקים אלכטוניים	קרקע תקלאית
38.2	45.4	-	-	כתום	מגורים א'
23.9	28.4	-	-	אזום	דרך מוצעת
-	-	1.4	1.7	חום מותחם ירוק	מבני משק
1.9	2.3	-	-	אפור מותחם חום	מתקניי הנדסיים
100.0	118.9	100.0	118.9	-	סה"כ

קו שחור מקוטע  
 מספר גדול  
 קו שחור מלא  
 מספר קטן  
 קו כחול מקוטע  
 קו כחול מלא \*  
 ברבע העליון של הוחטה  
 ברבעים האמצעיים של הוחטה  
 ברבע התחתון של הוחטה  
 קוים אדומים דקים  
 גבול חלקה  
 מספר חלקה  
 גבול מגרש  
 מספר מגרש  
 גבול תכנית מוצעת  
 מספר דרך  
 קרי בנין  
 רוחב דרך  
 דרך/שביל לביטול

פרק 1 - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחיושבי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים משנת 1992.

-5-

הערות	מס' יחיד במגוון טה"כ	צפי- פות נטו/ מס' יחיד/ד	גובה בניה מקסי'	מס' קומות	טה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימו- שים עקריים	מתחת למפלס בניסה	אתרי בניה/ שטח מקסי'	מעל למפלס בניסה	קדמי	אחורי	צדדי	קווי בנין במ'	גודל מגוון מיני בד'	שם האזור שיי- מים עיקריים
**	1	2	8.0	2	200 מ"ר	125 מ"ר	35 מ"ר	165 מ"ר	-	200 מ"ר	200 מ"ר	4.0	2.0	2.0	2.0	0.45	מגורים א'
***	-	-	3.5	1	60 מ"ר	60 מ"ר	-	60 מ"ר	-	60 מ"ר	60 מ"ר	0.0	2.0	2.0	2.0	0.50	פרטי פתוח
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך מוצעת
*****	-	-	4.5	1	100 מ"ר	100 מ"ר	-	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר	4.0	2.0	2.0	2.0	1.0	מתקני הנדסי
*****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מגורים

\* גובה המבנים יחיד מפני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בחיבור בין הקרקע והמבנה.

\*\* תחת בריית מנהל עמך בכל מקום לאורך קו החוב הפונה לכביש או עד 1.0 מ' ממנו בחוד המגוון, ובתנאי שרוחב החזית הפונה לכביש לא יעלה על 4.0 מ' ומגובה לא יעלה על 3.0 מ' מפני רצפתו, ובתנאי שמיקומו לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתית בחזית הקדמית. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, מתאפשר הקמתם של מבני עמך בקו בנין צדדי=0 מ' בתנאי שהתכנון יהיה משותף, לא יפתחו פתחים לכיוון השכן והגב יתקף לכוון המגרש שעליו עומד המבנה.

\*\*\* אסורה כל בניה פרט למבני תחנות טרנספורמציה וסככות צל בתחנות חשמל תלמידים ואוטובוסים, על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

\*\*\*\* היתרים יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

\*\*\*\*\* הוראות בניה על פי תכנית ג/4138.

1. ניקוח: ייקבעו התנאים ויבטחו הסידורים לשם ניקוח הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוח המקומית.

2. ביוב: היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. מים: מי השתיה יסופקו מקוי מקורות, כך שתובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית, ובקטריולוגית, לשביעות רצון משרד הבריאות ובתאום איתו.

4. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:

- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 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.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. מערכות תת קרקעיות: קוי חשמל, תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6. חניה: החניה תהיה בתוך המגרש ועל פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, על עדכוניהן.

פרק ח'-הנחיות ארכיטקטוניות

1. מערכות אנרגיה סולריות: יינתן פתרון אדריכלי אחיד ומתאים לדוודי השמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית. קולטי השמש ישולבו בעיצוב הגנות.

2. מתקני כביסה: פתרון אדריכלי אחיד למסתורי כביסה יוגש במסגרת בקשות להיתרי בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. אנטנה מרכזית: אין להתקין אנטנות בכל מגרש. כל השכונה תתחבר לאנטנה מרכזית.

4. מזגנים: מזגני האוויר ישולבו בעיצוב החיתות והגגות של המבנים לשביעות רצונו  
של מהנדס הועדה המקומית. מיקומם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

5. מיכלי גז ודלק: מיכלי הגז והדלק ישולבו בעיצוב המבנים ו/או הגדרות, ומיקומם  
ייקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

6. מתקנים לאצירת אשפה: מיכלי האשפה יוצבו במקומות מוצנעים ע"י קיר אבן בנוי ו/או  
צמחיה, הכל על פי תכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

7. גגות רעפים: לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים, אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית  
כוללת ואחידה. שיפוע הגג יהיה כלפי הדרך, הוא לא יעלה על 50%, וצבע  
הרעפים יהיה אדום או אפור בלבד.

8. צבע וציפוי קירות: צבע טיח החוץ בקירות יהיה לבן או ביד' בלבד. ניתן יהיה לצפות  
עד כ-25% מפני המבנה ע"י שימוש בקרמיקה, אבן, עץ או כל חומר  
אחר עמיד לאורך זמן, באישור מהנדס הועדה המקומית.

9. גידוד: לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל קוצני. לא יותר השימוש בריעות או אריגי  
פלסטיק לתיחום או ליצירת חץ.

פרק ט'- שונות

1. הפקעות ורישום: השטחים הציבוריים בתכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי  
סעיפים 189, 188 (סימן ח') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו  
על שם המועצה האזורית משגב.

2. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

3. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים  
הנובעים מתכנית זו בטלים.  
ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.  
ג. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה  
בלשכת רשם המקרקעין.

4. מיקלוט: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד  
בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט או  
הממ"ד בוצעו על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

5. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות  
שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

חתימת בעל הקרקע  
 חתימת היחם  
 חתימת עורכי התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת היחם

25.6.98

דואמנט 4767  
 אדריכלות ונדל"ג ערים

חתימת עורכי התכנית

6.7.98  
 תע"מ מקומית לתכנון וכתיב  
 תש"פ