

7898/ מס' תכנית על אישור תכנית מס' 7898/ מס' תכנית
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 488
 מיום 21.5.00

118

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
 מרחב תכנון מקומי משגב
 מחוז: צפון
 נפה: עכו
 מקום: כאוכב

משרד הפנים מחוז הצפון
 וועד התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
 7898/ מס' תכנית
 4.2.00
 זל

תכנית מס' 7898/ג
 המהווה שינוי לתכנית מס' 6816/ג שבתוקף
 ולתכנית מס' 6765/ג שבתוקף

הוראות התכנית

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 קרית הממשלה, נצרת עילית
 טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521
 ואחרים.

יזם התכנית: המועצה המקומית כאוכב
 כאוכב, ד.ג. משגב, 20185
 טל. 04-9998624 פקס. 04-9998406

מגיש התכנית: המועצה המקומית כאוכב
 כאוכב, ד.ג. משגב, 20185
 טל. 04-9998624 פקס. 04-9998406

המתכנן: דסמונד קפלן - אדריכל
 יודפת, ד.ג. משגב 20180
 טל. 04-9800007 פקס. 04-9800554

תאריך עדכון: 04/04/2000

מרחב תכנון מקומי: משגב

מחזה: הצפון

נפה: עכו

מקום: כאוכב אבו אל-היג'א

גושים וחלקות:

17687	גוש
2, 3, 5, 25, 35	חלקי חלקות

שטח התכנית: 6.27 ד' (מדוד גרפית)

קנה מידה: 1:1250

בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עילית
טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521
ואחרים.

יזם התכנית:
המועצה המקומית כאוכב
כאוכב, ד.ג. משגב, 20185
טל. 04-9998624 פקס. 04-9998406

מגיש התכנית:
המועצה המקומית כאוכב
כאוכב, ד.ג. משגב, 20185
טל. 04-9998624 פקס. 04-9998406

המתכנן:
דסמונד קפלן - אדריכל
יודפת, ד.ג. משגב 20180
טל. 04-9800007 סל/פקס. 04-9800554

תאריך עדכון: 04/04/2000

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מס' 7898/ג המהווה שינוי לתכנית מס' 6816/ג שבתוקף ולתכנית מס' 6765/ג שבתוקף.

2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

3. מסמכי התכנית:

הוראות התכנית (11 עמודים), תשריט בק"מ 1:1250 ונספח: "מפת רקע וסימון גבול התכנית", המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ומחייבים.

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 6816/ג שבתוקף ולתכנית מס' 6765/ג שבתוקף.

5. מטרות התכנית:

ליעד שטחים למגורים, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

6. פירוט מונחים:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, להלן החוק, ותקנות התכנון והבנייה (בקשר להיתר, תנאיו ואגרות) תשל.

7. ציונים בתשריט וטבלת שטחים:

7.1 תכנית מוצעת:

סימון	יעוד	שטח (ד') (מדידה גרפית)	% משטח התכנית
שטח צבוע כתום	מגורים א'	3.27	52.15
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח	0.42	6.7
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת	0.95	15.15
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	0.08	1.28
שטח צבוע אלכסוניים בירוק ואדום לסירוגין	דרך משולבת מוצעת	1.55	24.72
סה"כ		6.27	100.00%

7898/ג

7.2 סימנים נוספים:

- קו כחול עבה רצוף
- קו כחול מרוסק
- מספר צמוד לקו כחול מרוסק
- מספר ברבע העליון של עיגול
- מספר ברבע צדדי של עיגול
- מספר ברבע התחתון של עיגול
- קו שחור עם משולשים שחורים
- מספר בן חמש ספרות
- קו ירוק מרוסק
- מספר בעיגול מרוסק בצבע שחור
- קו אדום מרוסק ארוך/קצר/ארוך
- קו שחור
- גבול התכנית
- גבול תכנית קיימת
- מספר תכנית קיימת
- מספר דרך
- קו בניין
- רוחב דרך
- גבול גוש
- מספר גוש
- גבול חלקה קיימת
- מספר חלקה קיימת
- קו חשמל מתח עליון קיים
- גבול מגרש

7.3 תכנית קיימת:

סימון	יעוד	שטח (ד')	שטח (מדידה גרפית)	% משטח התכנית
שטח צבוע כתום	מגורים א'	0.45	0.45	07.18
שטח צבוע חום תחום חום כהה	שטח לבניני ציבור	1.01	1.01	16.11
שטח צבוע בפסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי	3.86	3.86	61.56
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת	0.95	0.95	15.15
סה"כ		6.27	6.27	100.00%

8. שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בנייה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

9. רשימת תכליות:

9.1 אזור מגורים א':

- באזור מגורים א' יותרו השימושים כדלקמן:
- בתי מגורים.
- מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחנימום וחדרי טרנספורמציה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מסרד אחת לשנייה.

9.2 שטח ציבורי פתוח:

שטח מיועד לכיכרות, גנים, נסיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט. הפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאשרת ע"י הועדה המקומית.

9.3 שטח לדרכים:

ישמש לכבישים, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.

9.4 שטח לדרכים משולבות:

ישמש לכבישים וחינה, שבילים גינון ומערכות תשתית.

10. הוראות ארכיטקטוניות:

10.1 גובה בניה:

הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בסבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית המקורית באותו מקום.

יותר הקמת ארובות, אנסנות, סוכות גפן, פרגולות ללא קירוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. קולטי שמש ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המקסימלי המותר וישולבו בעיצוב המבנה.

10.2 חומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בסוף ללא גמר ושימוש בפח, אסבסט, ניילון, קרסון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה.

10.3 חזות בניינים ופיתוח המגרש:

בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.

על מבקש היתר הבנייה למנוע זרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד ולתאם את הפינוי עם רשות סביבתית מוסמכת.

למבנים חד-קומתיים תותר בניית גגות רעפים. למבנים עם יותר מקומה אחת תותר בניית גגות רעפים רק בתנאי ששטח גגות הרעפים לא יעלה על 50% משטח כלל הגגות של המבנה.

11. חלוקה ורישום:

תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

11.1 חלקות קיימות:

גבולות חלקות קרקע שאינם זהים עם גבולות האזורים, המגרשים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו. שטח התכנית יחולק מחדש בהתאם.

11.2 חלוקת משנה:

תותר חלוקה משנה של מגרשים באישור הועדה המקומית (בהתאם לסעיפים 137 ו-138 לחוק התכנון והבניה). בקשה לחלוקת מגרש תכלול מפת חלוקה ערוכה ע"י מוזדד מוסמך. בנוסף תוגש לאישור הועדה המקומית, תכנית בינוי שתכלול קווי בנין, דרכי גישה ברוחב מינימלי של 3.0 מ' לכל חלקה משנה, פתרון לניקוז ולחיבורים של תשתיות כגון מים, ביוב, חשמל ותקשורת ואישור המועצה המקומית.

11.3 איחוד מגרשים:

יותר איחוד מגרשים סמוכים. הוצאת היתר בניה מותנה בקיומה של תכנית בינוי לכל השטח המאוחד מאושרת ע"י הועדה המקומית.

12. תנאים כלליים:

12.1 מקלטים:

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע על פי כל התקנים ובהנחיית הג"א.

12.2 עתיקות:

הבנייה תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.

12.3 תקשורת:

צנרת לסלפונים ולתקשורת תהיה תת קרקעית.

12.4 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

12.5 הידרנטים:

ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

12.6 ביוב:

כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב הכללית בתאום עם הרשות המקומית ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

12.7 פיתוח:

12.7.1 נוף:

כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, שאינו באזור מגורים, ילווה ע"י אדריכל נוף.

12.7.2 עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת זרדור בולדזרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והמועצה המקומית.

12.7.3 קירות תומכים ומסלעות:

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

12.7.4 שילוס:

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוס בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. כל שילוס תוגש לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוס יהיה כפוף להוראות תכנית האב לשילוס המאושרת. בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ו/או לזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל חזית של כל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר ולא יהיו יותר מארבעה שלטים למבנה אחד. תכנית האב לשילוס תגדיר מגבלות והנחיות נוספות.

12.7.5 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 את הניקוז מהמגרשים או השטחים הגבוהים יותר דרך המגרש שלו ו/או אל המגרשים או השטחים הנמוכים יותר עם מהנדס מועצה המקומית. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

12.7.6 חנייה:

החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג - 1983. החנייה תהיה בתחום המגרשים.

12.8 חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. אסורה בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מרשת מתח נמוך	2.00 מ'
מרשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מ'
מרשת מתח גבוה עד 110 ק"ו	8.00 מ'
מקו מתח עליון 161 ק"ו	10.00 מ'

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.00 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל. לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	10.0 מ'

ד. חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	10.0 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	10.0 מ'

12.9 הפקעות:

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, ע"י הועדה המקומית, וירשמו על שם הרשות המקומית.

12.10 היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

12.11 פינוי אשפה ופסולת:

פינוי אשפה ופסולת יעשה לפי הוראות הרשות הסביבתית המוסמכת לאתרים מאושרים בלבד.

12.12 נסיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנסוע עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים 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 הנסיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנסיעות, ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

12.13 זיקת הנאה - זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מיס, ביוב, ניקוז ותיעול ולהבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

13. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות
ובהיתרים תשנ"ב - 1992:

צפיפות מקסימלית	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי ב-%							קווי בנין*			גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור (שימוש עקרי)
	מס' יחיד' מס' לזונס	מ' ****	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטח שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה ****	צדדי *** מ'	אחורי *** מ'	קדמי ** מ'		
סה"כ מס' יחיד' (קיבולת)														
כ- 20	6	13.0	4	108%	40%	18%	90%	0%	108%	3	3	3	250	מגורים א'
אסורת בניה														שטח יציבורי פתוח
אסורת בניה														דרכים

הערות:

- * קווי בנין יותרו 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 מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בניינים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם (ראה גם סעיף 10.2) וללא פתחים. מי גשם מג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקו אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה.
- ** קדמי הצד הגובל בדרך.
- *** אחורי וצדדי הצד הגובל בשטח יציבורי פתוח, מגרש אחר או גבול תכנית זו.
- **** מפלס הכניסה בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.
- ***** גובה בניה מדידה גובה בנייה תהיה מפני קרקע טבעית מקורית. ראה סעיף 10.1.

[Signature]
 דסמוני קפלן
 אדרת כלל
 11/38
 04/04/2000

07/03/99 תאריך:

[Signature]
 דסמוני קפלן
 אדרת כלל
 עורך התכנית:

7/3/98 תאריך:

[Signature]
 מגיש התכנית:

7/3/98 תאריך:

[Signature]
 יוזם התכנית:

אין לנו הסכמות קבועות להמשך פעולתו של המינהל בהתאמת
 השוואת התכנון המוסדרות.

החוקר המוסדרות יחיד המוסדרות בלבד, אין בה סוד להסדרת
 המוסדרות של המוסדרות אשר בשטח המוסדרות. המוסדרות
 המוסדרות המוסדרות המוסדרות המוסדרות המוסדרות המוסדרות
 המוסדרות המוסדרות המוסדרות המוסדרות המוסדרות המוסדרות

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפון

- מאריך: 14.7.99
- ת.י. 2105326
 - ת.י. 2105327
 - ת.י. 2105328
 - ת.י. 2105293
 - ת.י. 2105161
 - ת.י. 2105020

תאריך:

בעל הקרקע:

[Signature] ח'אג' אחמד אלמאלי
[Signature] ח'אג' ח'אג' ח'אג'
 ח'אג' ח'אג' ח'אג'
 ח'אג' ח'אג' ח'אג'
 ח'אג' ח'אג' ח'אג'