

16/8/00 ח 2

מחוז הצפון

ועד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968	
מס' תכנית	11273/ג
מס' פרויקט	492
מס' מיון	19.9.2000
מס' חלוקה	11273/ג
מס' תוכנית	11273/ג

מרחב תיכנון מקומי משגב

הודעה על אישור תכנית מס' 11273/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 492
מיום 19.9.2000

תוכנית מס' ג/ 11273

המהווה שינוי לתכנית מתאר מצפה אביב,
מס' ג/במ/ 234 שבתוקף

יוזמי התכנית : אגודת מצפה אבי"ב
ד.נ. משגב מיקוד 20187.

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה
ת.ד. 580 נצרת עילית. מיקוד 17105.

עורך התכנית : צ.ע. מ.ש.ב. מיפוי ושרותי ביצוע בע"מ
עטר עמי מהנדס גאודט ומודד מוסמך.
רח' הגבורים 76 חיפה. מיקוד 32622.

1. המקום:

מחוז : מחוז הצפון.
מרחב תיכנון מקומי : משגב.
רשות אזורית : משגב.

2. גבול התכנית.

כמותחם בקו כחול עבה בתשריט.
בדרום- כבישים מסי 14, 15 .
במזרח- מגרש מסי 95.
בצפון- כביש מסי 2.
במערב- מגרש מסי 89.

3. שם וחלות התכנית:

תוכנית גו 11273 - המהווה שינוי לתוכנית מתאר מצפה אביב,
ג/במ / 234 שבתוקף.
התוכנית תחול על השטח הכלול בתשריט בגבולות הקו הכחול.

4. מסמכי התכנית:

תשריט בקני"מ 1: 500
הוראות התכנית (תקנון 9 עמודים). כל מסמכי התכנית מהווים
חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

5. יחס לתוכניות אחרות:

1. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מפורטת ג'במ\234.
תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/במ / 234 המאושרת.
כל הוראות תכנית ג/במ / 234 המאושרת תקיפות ובעינן עומדות, פרט לשינויים
המבוקשים בתכנית זו.
2. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכנית ג'במ\234
יקבע האמור בתכנית זו.

6. שטח התכנית:

1461 מ"ר. שטח מגרש 92 - 625 מ"ר ושטח מגרש 93 - 632 מ"ר.

7. הקרקעות הכלולות בתכנית:

גוש 18582 חלק מחלקה 17.

8. יוזמי התכנית:

אגודת מצפה אבי"ב . ד.נ. משגב 20187
טל 9948339-04

9. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה ת.ד. 580
מיקוד 17105 נצרת עילית. טל 6558211-06

10. עורך התכנית :

צ.ע. מ.ש.ב. מיפוי ושרותי ביצוע בע"מ.
עטר עמי מהנדס גאודט ומודד מוסמך.
כתובת: רח' הגבורים 76 חיפה. טל 8222234-04

11. מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד לפי גובמ\234 למגרשים 91,93 משצ"פ למגורים .
אחוזי הבניה יקבעו לפי גובמ\234.
2. שינוי יעוד משצ"פ למגורים א', מגרשים לבנית יחידות
חד - משפחתיות על מגרש אחד.
3. שינוי מיקום השבילים ממזרח וממערב למגרשים 91,93.

12. שימוש בקרקע:

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים
בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו
ברשימת התכליות המפורטת בתכנית זו וברשימת התכליות לגבי האזור שבו
נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת התכליות:

1. אזור מגורים א' : השטח הצבוע כתום, מגרשים לבנית יחידות דיור חד
משפחתיות, על מגרש אחד. באזור זה תותר בנית מקלטים וחניות מקורות.
2. דרך משולבת : בשטח הצבוע ירוק ופסים אדומים , דרך גישה למגרשים
תחתונים, תתוכנן ותבוצע ע"י המשתכן. לפני ביצוע הדרך יוגש נספח לעיון
והערות הועדה המקומית.

14. חלוקה חדשה ורישום:

חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים
הנובעים מתכנית זו בטלים. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות
האזורים המוצעים בתכנית.
תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה
המקומית בהתאם לחוק התיכנון והבניה.

15. באור סימני התשריט:

קו רצוף עבה כחול	גבול התכנית
קו כחול דק מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק רצוף עם משולשים	גבול גוש
עיגול וקו רצוף ירוק	גבול ומספר חלקה קיימת
עיגול וקו רצוף שחור	גבול ומספר מגרש מוצע
שטח צבוע כתום	שטח לאיזור מגורים א'
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
שטח צבוע ירוק ופסים לבנים	שטח חקלאי
שטח צבוע אדום ופסים ירוקים	דרך משולבת
מס' ברביע העליון בעיגול הדרך	מספר דרך
מס' ברביע הצדדי בעיגול הדרך	מרווח קידמי מינימלי
מס' ברביע התחתון בעיגול הדרך	רוחב הדרך
קו שחור סגור	בנין קיים
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מרוסק	קו חשמל

16. טבלת זכויות הבניה :

צפיפות נטו	גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בניה				קווי בנין			גודל מגרש מינימלי	שם האזור		
		הכסית	סה"כ	שטחי שדות	שטחי מ"ר	שימושי	מותרת למפלס הבנייה	מעל מפלס בנייה			קידומי	אחוזי
מס' יחיד למגורש 1	גובה המבנה לא יעלה על 6.30 מ'. גובה הבנין יחושב במרחק האנכי בין הרצפה הנמוכה ביותר לבין הנקודה הגבוהה ביותר בתקרה	שתי קומות שהותחתונה בגובה נמצאת כולה מותרת לבנין המפגש הגבוהה של הקרקע עם הבית.	180 מ"ר	245.1 מ"ר או 230.2 מ"ר או 218.3 מ"ר	1. כחלק מתבנית: 30 מ"ר מ"ר עזר 15 מ"ר חניה או 2. נפרד הבית: 30 מ"ר או 3. נבנה על קו בנין אפס: 18 מ"ר מ"ר	200 מ"ר עיקריים	ראו הערה 1	245.1 מ"ר או 230.2 מ"ר או 218.3 מ"ר	4 מ' 3 מ' 3 מ'	תותר בנית מבנה עזר ותחילה על קו בנין אפס תותר בנית מרפסת שמתחתיה מבנה עזר/חניה כחלק מתבנית ובחריגה של 1 מ' מקו בנין צדדי, קידומי ואחורי.	500 מ"ר	מגורים א/
				ראה הערה 2			ראה הערה 1					

הערות:

1. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שלא יעברו את הס"ח המותר.
2. במבנה עזר/חניה שיבנו בקו בנין אפס, ייקוו גם המבנה יהיה לעבר מגרש המבוקש ויאסרו פתחים לעבר מגרש השכן.

17 . כללי הוראות בניה :

הערות

- 1 . כל גגות הבתים יהיו שטוחים ומאסיביים ויטופלו בגמר צבע לבן, חצץ, ריצוף או צמחיה הידרופונית, על גבי האיטום/ בידוד של הגג. לא יותרו מבנים בעלי גגות רעפים, אזבסט גלי או כל חומר אחר שאינו עולה בקנה אחד עם הקיים בישוב.
- 2 . קומת העמודים /מסד/מרתף תהיה סגורה בבניה מכל צידיה ותהווה המשך בלתי נפרד של המבנה מבחינת המופע הסופי ועבודות הגמר. יותר פתח כניסה למכונית במידה ותשמש לחניה.
- 3 . תכנית הפיתוח של המגרש תכלול: קירות תומכים/מסלעות, שביל כניסה מסתור פח אשפה ובלוני גז. תכנית הפיתוח תראה התייחסות תכנונית למגרשים השכנים. (תראה העמדת הבית השכן והפיתוח הרלוונטי). כן תראה התכנית פתרונות לבעיות הניקוז ושיפועי הקרקע.
- 4 . תותר הקמת גדרות אך גובה הגדר /מעקה לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע. הגדרות יכללו בתכנית הפיתוח תוך כדי ציון הפריטה וחומרי הגלם מהם תבנה הגדר.
- 5 . גובה מקסימלי של מעקה בגג בנוי יהא מ- 90 ס"מ עד 110 ס"מ מעל פני הריצוף.
- 6 . גג מבנה חניה יהא שטוח. יש להראות חתך דרך הכביש והמדרכה, פתרון לבעית הניקוז, דרך הכניסה לחניה והתייחסות לחניה במגרשים שכנים במידה ורלוונטי.
- 7 . חומרי הגמר לקירות התומכים, גדרות, מסלעות וכד' יהיו לשיקול מהנדס הועדה, מתכנן האתר וע"פ אישור הישוב.
- 8 . כל בקשה להיתר בניה תוגש בצרוף חוות דעת מוסדות הישוב והועדה המקומית לתחשב בחוות דעת זו.

18 מספר יחידות דיור :
סה"כ מספר יחידות הדיור 2.

19. תשתיות:

1. ניקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה הוא הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

2. ביוב:

תנאי להוצאת היתר בניה הוא פיתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. מים:

אספקת מים מרשת מקורות, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4. תאום:

בכל העיניינים הנידונים בסעיף תשתיות, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

5. חניה:

החניה תהיה בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983. החניה תהיה בתחום המגרשים.

6. אשפה:

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

7. מיקלוט:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

8. חשמל:

מערכת החשמל תהיה תת-קרקעית בהתאם לתקנים ולמפרטים הממשלתיים.

8.1 הגבלות בניה לאורך קוי חשמל.

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.

המרחק לחלק הקרוב ביותר במ'

2.0 מ'

1.5 מ'

5.0 מ'

סוג קו החשמל

מתח נמוך עם תילים חשופים

מתח נמוך על תילים מבודדים וכבלים אויריים

מתח גבוה עד 33 ק"ו

8.2 הגבלות בניה לאורך קוי חשמל תת-קרקעיים.

אין לבנות מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט, ואין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

20. סלוק מפגעים

הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות גובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגבהם. כמו כן, יש לקצץ או לזמור עצים ושיחים ולסלק כל מפגע אחר, בין קו הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ולא תהיה רשאית הועדה לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

21. נטיעת עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי קרקע בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

22. טבלת שטחים :

מצב מוצע

האזור	השטח במ"ר	השטח ב %
מגורים א'	1257	86.0
דרכים	204	14.0
סה"כ	1461	100.0

מצב קיים

האזור	השטח במ"ר	השטח ב %
שצ"פ	1210	82.8
דרכים	251	17.2
סה"כ	1461	100.0

23. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל כחוק.

24. הפקעות :

השטחים מיועדים ע"פי תוכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לפי סעיפים 189,188 לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם מועצה אזורית "משגב".

25. חתימות :

יוזמי התכנית _____ תאריך 8/8/00

בעלי הקרקע _____ תאריך _____

עורכי התכנית _____ תאריך 24.7.00

הוצאה לאור מס' 482227
 משרד המשפטים