

5/7/2000 2132

2-3985

1721

מסמך א': תקנות התכנית

9378  
מס' תכנית מס' 9378  
מס' הפרסומים מס' 4906  
מיום 2.8.2000

משרד המגורים נרחב הצפון  
תוקף התכנון והבניה השכיחה 1965  
9378  
מס' תכנית מס' 9378  
מס' הפרסומים מס' 4906  
מיום 2.8.2000  
סמנכ"ל קצתנין

### מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 9378 - כמאנה

- שינוי לתכנית מתאר מחוזית מס' ת.מ.מ 2
- שינוי לתכנית מתאר ארצית מס' ת.מ.א 31
- שינוי לתכנית מתאר ארצית מס' ת.מ.א 22

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

מחוז: צפון  
נפה: עכו  
מועצה אזורית: משגב  
ישוב: כמאנה

- גוש 18848 חלקות: 9, 13
- חלקי חלקות: 11, 12, 14
- גוש 18849 חלקה: 3
- חלקי חלקות: 1, 2, 4
- גוש 18850 חלקי חלקות: 2, 4, 5
- גוש 19149 חלקי חלקות: 21 - 25
- גוש 19150 חלקות: 2, 3
- חלקי חלקה: 1
- גוש 19154 חלקות 9, 11 - 13, 15, 16
- חלקי חלקות: 8, 10, 17

25 במאי 2000

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 9378 כמאנה.  
שינוי לתכנית מתאר מחוזית מס' ת.מ.מ. 2  
שינוי לתכנית מתאר ארצית מס' ת.מ.א. 31  
שינוי לתכנית מתאר ארצית ת.מ.א. 22

2. מסמכי התכנית:

מסמך א': תקנות התכנית (תקנון הכולל 16 דפי הוראות).  
מסמך ב': תשריט בק.מ. 1:5000 למצב קיים ובק.מ. 1:2500 למצב מוצע.  
מסמך ג': נספח נופי: 3 דפי הוראות.  
6 גיליונות המכילים תוכנית וחתכים מנחים לפיתוח  
ושיקום נופי  
מסמך ד': טבלאות איזון והקצאה.  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
כל המסמכים הנ"ל הינם מחייבים.

3. שטח התכנית:

כ - 731.5 דונם.

4. גבול התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כחה בתשריט המצורף.

5. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.  
קריית הממשלה  
ת.ד. 580  
נצרת עילית 17105  
טל': 06-6558211, פקס: 06-6560521

פרטיים

6. יחם התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובנייה משגב  
אזור התעשייה תרדיון  
ד.נ. משגב 20179  
טל': 04-9990102, פקס: 04-9990587

7. שרכי התכנית:

עדן בר - אורכלים ומתכנני ערים  
עדן בר, בת שבע כהן  
רחי אליעזר וינשל 6 רמת גן  
טל': 03-5752699, פקס: 03-7511926

(בהנחיית ועדת היגוי בין משרדית לתכנית המתאר בהשתתפות משרד הפנים,  
משרד השיכון, משרד התחבורה, מנהל מקרקעי ישראל והמועצה האזורית  
משגב).

8. יחס לתכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מחוזית מס' ת.מ.מ. 2, לתכנית  
מתאר ארצית מס' ת.מ.א. 31 ולתכנית מתאר ארצית מס' ת.מ.א. 22.

ב. תוכניות גובלות: תוכנית מס' ג/ במ/ 217 בתוקף.

9. מסרת התכנית:

א. מתן מעמד קבע לישוב כמאנה ויישוב האוכלוסייה הבדואית החיה על הר  
כסון, הסדרת מבנים קיימים במסגרת חקו הכחול של תכנית זו, פינוי המבנים  
הבנויים מחוץ לגבולות התכנית, ובנייתם במסגרת התכנית.

ב. שינוי יעוד ותכנון של אזור המסווג כ"קרקע חקלאית", ייעוד נטע אדם,  
"יעוד טבעי לשימור" וכשמורת טבע לאזור למגורים א' לכ - 840 משפחות,  
אזור מגורים מיוחד, שטח פרטי פתוח, בנייני ציבור, מבני משק, בית עלמין,  
שטח למתקנים הנדסיים, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

ג. קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בנייה ע"י הועדה המקומית.

ד. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים ע"פ סימון ד', פרק ג' לחוק  
התכנון והבנייה.

10. באור סימני התשריט:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| גבול התכנית       | א. אקו כחול עבה                              |
| אזור מגורים א'    | ב. אזור צבוע כתום                            |
| אזור מגורים מיוחד | ג. אזור צבוע כתום ותחום אדום                 |
| מבני משק          | ד. אזור צבוע חום ומותחם בירוק                |
| אזור חקלאי        | ה. אזור צבוע אלכסוניים בירוק                 |
| שטח ציבורי פתוח   | ו. אזור צבוע ירוק                            |
| ושבילים           |  |
| שטח פרטי פתוח     | ז. אזור צבוע ירוק ותחום ירוק כהה (במצב מוצע) |
| יער נטע אדם קיים  | ח. אזור צבוע פסים ירוקים אלכסוניים מוצלבים   |
| (ת.מ.א. 22)       |  |
| יער טבעי לשימור   | ט. אזור צבוע פסים כתומים אנכיים ואופקיים     |
| (ת.מ.א. 22)       |  |



שסורת טבע  
 (ת.מ.א 31)  
 חזית מסחרית  
 אזור לבנייני ציבור  
 אזור לבית עלמין  
 דרך מוצעת  
 דרך משולבת מוצעת  
 מתקן הנדסי  
 שטח עתיקות  
 מבנה להרסה  
 חנייה  
 מספר דרך  
 קו בניין קדמי  
 רוחב דרך במטרים  
 גבול חלקה רשומה  
 מספר חלקה רשומה  
 גבול מגרש חדש  
 מספר מגרש חדש  
 גבול חלקה לביטול  
 גבול גוש

י.אזור צבוע ירוק ומותחם בירוק כהה  
 (במצב קיים)  
 יב.אזור צבוע סגול  
 יג.אזור צבוע חום  
 יד.שטח צבוע אדום  
 טו.שטח צבוע אדום/ ירוק לסידוגין  
 מז.אזור צבוע אפור ותחום בסגול  
 ז.אזור תחום בקו שחור מקווקו  
 יח.אזור צבוע צהוב  
 יט.אזור צבוע אלכסונים שחורים מוצלבים בשחור  
 כ.מספר שחור ברבע העליון של עיגול בדרך  
 כא.מספר אדום ברבע הצדדי של עיגול בדרך  
 כב.מספר שחור ברבע התחתון של עיגול בדרך  
 כג.קו רציף שחור במצב קיים  
 כד.מספר מוקף בעיגול  
 כה.קו רציף שחור במצב מוצע  
 כו.מספר בן 3 - 4 ספרות  
 כז.קו מקווקו  
 כח.קו כהה + משולשים שחורים

11. תכליות לפי אזורים:

א. אזור למגורים א'

מיועד למבני מגורים לכ - 840 משפחות.  
 מבני עזר (חנייה מקורה).  
 שיווק המגרשים ייעשה למשפחה אחת עם תוספת ליחידה נוספת אשר  
 תעשה בהסכמת הרוכש.

ב. אזור מגורים מיוחד

מגורים  
 מבני עזר (חנייה מקורה)  
 עפ"י תוכנית מפורטת שתסדיר את הקרקע למגורים יחד עם הסדרת  
 הנגישות.

ג. אזור למבני משק

מיועד למבנים עבור בעלי חיים, רפתות, מכון חליבה, מתבן, לולים, בורות  
 תחמין, מחסנים ושאר מבנים ומתקנים לדיר והכנסת בעלי חיים, לייצור  
 מזון לבעלי חיים, גנרטור.

ד. אזור לבניינים ציבוריים

מיועד לבנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות, גנים, מגרשי משחקים, נופש  
 ומפורט, וכל הסותר בשטח ציבורי פתוח. מוסדות קהילתיים ומועדונים  
 לילדים, נוער ומבוגרים, מבני טרנספורמציה.

לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
יותר לבנות מסגד במגרשים 702, 704 בלבד.

ה. אזור המסומן עם חזית מסחרית

קומת הקרקע בלבד מיועדת למסחר קמעונאי, משרדים, בתי אוכל,  
בתי קפה, מסעדות ומזנונים.

ו. שטח פרטי פתוח

מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, מערכות תשתית תת קרקעיות, מבני  
טרנספורמציה, מבנים לבזק, מבני צל קטנים, מתקני ספורט, מגרשי  
משחקים.

ז. שטח ציבורי פתוח ושבילים

מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, מערכות תשתית תת קרקעיות, מבני  
טרנספורמציה, מבנים לבזק, מבני צל קטנים, מתקני ספורט, מגרשי  
משחקים.

בשטח ציבורי פתוח תינתן זכות מעבר לרכב, לצורך הטיפול במתקנים  
ההנדסיים.

ח. יער נטע אדם קיים

ביער נטע אדם יותרו הפעולות הדרושות לגיוסו, לפיתוחו, לשיקומו,  
לשמירתו ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת  
עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני  
ספורט, נופש ומשחקים, וכמו כן, שימוש חקלאי ורעייה, הסותרים ע"פ כל  
דין, הכל בהתאם להוראות תכנית מס' ת.מ.א 22 ובתיאום עם קק"ל.

ט. יער טבעי לשימור

יער טבעי לשימור יוותר במצבו הטבעי, ללא התערבות חיצונית, לשמירה  
על סגולותיו ומאפייניו, פרט למימשק הנדרש לשמירה ואחזקת השטח.  
הכל בהתאם לקבוע בתוכנית המתאר הארצית ליער ויעור ת.מ.א 22.

י. בית עלמין

מיועד לשטח קבורה, מבני טהרה, מבנה שירותים, דרכים וחנייה, בהתאם  
להוראות ת.מ.א 19.

לאחר מתן תוקף לתוכנית זו, תוגש לאישור תוכנית מפורטת ותוכנית  
בינוי בהתאם להוראות ת.מ.א 19.

יא. מתקנים הנדסיים

שטח מיועד למתקנים טכניים (תחנות סניקה ומתקני בזק).

**יב זב**

שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה  
- תשכ"ה 1965.

**יג. דרך משולבת**

שטח מיועד לכבישים, מעברים לחולכי רגל, גינות, חנייה ותשתיות.  
הערה: ניתן יהיה להעביר מתקני תשתית תת קרקעיים ותקשורת בכל  
אחד מהאזורים.

**יד. חנייה:**

שטח מיועד לחניית כלי רכב.

**12. שימוש בקרקע ובבניינים:**

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים  
באזור או באתר המסומן בתשריט לשוט תכלית שהיא, אלא לתכלית  
המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או  
הבניין, חכל מפורט בסעיף 11 לעיל.

מצב מוצע

מצב קיים

י"עוד	מגרש מס'	שטח (מ"ר)	%	י"עוד	גוש	חלקות	שטח (מ"ר)	%
מגורים א	101-227 301-536 מתחמים א-ז	233015	31.8	חקלא'	18849	ח.ח. 1-4	284120	38.9
מגורים מיוחד	1201	5020	0.7			ח.ח. 5 2		
ש.פ.פ.	1301-1305	10155	1.4			ח.ח. 25 22 21		
מבני משק	801-603 (א+ב) 604-608 (א+ב)	24000	3.3			חלקות: 11-13		
						ח.ח.: 8-10 15-17		
				שמורת טבע לפי ת.מ.א. 31	18848	חלקה 13	140640	19.2
						ח.ח. 12		
						ח.ח. 2 1		
				יער נטע אדם לפי ת.מ.א. 22	18848	חלקה 9	291370	39.8
						ח.ח. 14 12 11		
						ח.ח. 4 3 1		
						ח.ח. 4 2		
						ח.ח.: 22-25		
						חלקות: 3 2		
						ח.ח.: 1		
				יער טבעי לשימור לפי ת.מ.א. 22	18849	15370	2.1	
								ח.ח.: 17 9
				יער טבעי לשימור לפי ת.מ.א. 22	18849	19154	2.1	
								ח.ח. 15-17 10
סה"כ		731500	100	סה"כ			731500	100

הערה:  
בגושים 18848-18850 קיימת חפיפה בין ת.מ.א. 22 (יער נטע אדם קיים ויער טבעי לשימור) ובין ת.מ.א. 31 (שמורת טבע) - שטח חופף של כ-26.4 דונם (כפי שניתן לראות במצב קיים). שטח זה נלקח בחשבון פעם אחת בטבלה כשמורת טבע.

14. זכות התגבלות בבניה

מס' יחיד סה"כ	מס' יחיד למגורש	גובה בניה מוקס		אחוזי בניה/שטח בניה מוקס										גודל מנהל תוכן (מ"ר) <sup>(1)</sup>	גודל מגורש	מס' מגורש	צבע בתעריט	שם האזור
		מס' מוקס	סה"כ	מס' סה"כ	מס' סה"כ	מס' סה"כ	מס' סה"כ	מס' סה"כ	מס' סה"כ	מס' סה"כ	מס' סה"כ	מס' סה"כ	מס' סה"כ					
822	2 (5)	2	100%	42%	50%	80%	42%	80%	42%	(4)	88%	4.0	3.0	8.0	600	101-215 220-227 301-356 362-536 מתחמים א-א (2)	כחום	מגורים א'
18	2 (3)	2	150%	42%	56%	100%	42%	14%	42%	(4)	14%	4.0	3.0	5.0	600	216-219 357-361	כחום כחום כחום	מגורים א' עם חיות מסחריות
<p>חובי חכנית מוקסות שמתפלג את הקרקע למגורים יחד עם הסדרת הגישות הנדרשות.</p> <p>לא חוזר כל בניה מלבד השימוש המוקדש בסעיף זו.</p> <p>שטח מתן לבניה עבור מבני סדנאומיציני - 50 מ"ר.</p>																		
<p>לא חוזר כל בניה מלבד השימושים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>שטח מתן לבניה עבור מבני סדנאומיציני - 50 מ"ר.</p>																		
<p>לא חוזר כל בניה מלבד השימושים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>כמקרה סדנאי של 10 מ' ניתן מתן קרון קרון גג וגישה.</p> <p>עפ"י חכנית מוקסות חכנית בניו בתחום להוראות תמ"א, 19.</p> <p>לא חוזר כל בניה מלבד השימושים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>בתחום להוראות תמ"א, 22.</p> <p>לא חוזר כל בניה מלבד השימושים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>בתחום להוראות תמ"א, 22.</p>																		
<p>לא חוזר כל בניה מלבד השימושים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>בתחום להוראות תמ"א, 22.</p>																		
<p>לא חוזר כל בניה.</p>																		

לא חוזר כל בניה.

לא חוזר כל בניה מלבד השימושים המפורטים בסעיף זה.

בתחום להוראות תמ"א, 22.

לא חוזר כל בניה מלבד השימושים המפורטים בסעיף זה.

בתחום להוראות תמ"א, 22.

- (1) במבנים קיימים לפני אשר תכנית זו יזמן שטח מגורש כגון מסדל מגורש מוקדלי ומטות מקיפי בניו בתחום להוראות תמ"א, 22.
- (2) במתחמים א-א חוזר בניה עפ"י חכנית בניו שתואשר ע"י העדה המוסמכת.
- (3) אף בניו צילי 0.0 בהסכמת בעל הארץ השבועי.
- (4) חכנית מוקסות למגורים בניו לא חוזר מעבר לגבולות קומת הקרקע שמאל.
- (5) שימוש המגורים יעשה למטרת אחר עם חוסמת לחידה נוספת אשר תעשה בהסכמת הרגיש.



15. צורת חישוב אחזי הבנייה:

צורת חישוב שטח הבנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה  
חישוב שטחים ואחזי בנייה בתכנית (בהיתריס) - תשריב 1992.

16. הוראות סיווגות ותנאים למתן היתר בנייה:

א. כללי:

תנאי להוצאת היתר בנייה: אישור תוכנית  
פיתוח ע"י הועדה המקומית בק"מ 1:500  
לפחות, לכל אחת משתי האונות.

הכוללת:

1. כבישים, תיעול, ביוב, מים, חשמל, גז,  
תקשורת.

2. פיתוח נופי: מפלסי 0.00 +, גדרות, כניסות,  
לחנייה, מיקום מתקני אשפה ופילרים, גינון  
ונטיעות בשטחים הציבוריים והכבישים.

3. עבודות עפר: התשריטים הנ"ל יהיו בקנ"מ  
1:500 לפחות ויכללו בין היתר:

א. סימון מפורט של תחומי השטח המיועדים  
לעבודה, חפירה או מילוי.

ב. ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה  
ושיטת סימונם בשטח.

ג. קביעת מקומות מוגדרים באתר העבודה  
לאיסוף אדמת החישוף מהשטח, לצורך מילוי  
משטחי המילוי עם גמר העבודה.

ד. איסור של עבודות מילוי ללא קיר תומך  
בשטח ששיפויעו עולה על 20%.

ה. איסור פינוי עפר משטח האתר. במידה ויהיו  
עודפים, יקבע אתר לסילוקם על דעתו של  
מהנדס הועדה המקומית, ויהיה חלק מהתוכנית  
לעבודות עפר.

ו. בכל מקום בו קיימת סכנה של היווצרות  
דודרת במדרונות ולאורך כל שולי עבודות  
העפר, יש לנקוט באמצעים הבאים:

טרם ביצע העבודה, יוקם מחסום לדורות ע"י קירות תומכים בקצה תחום העבודה ולאורך קווי הדיקור של מילוי עד פני השטח הטבעיים.

מחסומי קירות תמך יסומנו בתשריט הפיתוח שיהיה חלק בלתי נפרד של בקשת ההיתר וילווה בהודאות הסתאימות.

ז. גמר קירות תומכים מאבן מקומית וגובהם לא יעלה על המופיע בנספח הנופי.

ח. שיקום פני השטח לאחר ביצוע העבודות ע"י ציפוי מדרונות המילוי באדמת החישוף נטיעה חריעה של צמחייה בעיקר ממוצא מקומי.

כל עבודות פיתוח השטח יכללו את היחס לשטחים המוגדרים כשמורת טבע כך שלא תבוצע פגיעה נופית בשטחים הרגישים מבחינת נוף וסביבה.

הנחיות לפיתוח השתלבות נופית, מניעה ושיקום ספגעי נוף - כמפורט בנספח הנופי לתוכנית

### ב. תנאי להוצאת היתר בנייה למגרשים

הגשת תכניות לפיתוח החצר: הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח מגרשי המגורים, בה יתוארו סבני הענוד, הסדר תנייה, הסדר כניסה ויציאה, גדרות (חומרים, עיצוב), מתקני אשפה וגינוד, לפי ההנחיות הבאות:

1. גדרות וסבני ענוד: הגדר תהיה מחומר קשיח - אבן, סיד וצבע או בשילוב חל איסור על הקמת גדר רשת, תתאפשר גדר מברזל (או גדר מברזל בחלקה), כאשר קוטר מינימלי של הברזל יהיה 8 מ"מ. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ'.

2. מיתקן אשפה: מיתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

3. פילרים ותשתיות אחרות: בצמידות לפילר יש לרכז את מבנה האשפה, הגז ושאר התשתיות. פתח הפילר הפונה לרחוב יהיה מינימלי.

ג. הוראות מיוחדות - אזור למגורים

1. למגרשים 189, 203, 205, 208, 211, 217, 407, 411, 412, 418, 421. תותר גישה דרך השטח הציבורי הפתוח הגובל במגרש. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור פתרון הגישה לחנייה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
2. במבנים הקיימים לפני תוקף תכנית זו ומסומנים באזור למגורים, יתכנו סטיות מהוראות סעיף 14 - "זכויות והגבלות בנייה". תוספת הבנייה ע"פ תכנית זו למבנים הקיימים, תהיה לפי הוראות סעיף 14 לתקנון למעט קווי הבניין, כאשר במגרשים האלה תותר בנייה במסגרת קווי הבניין הקיימים בפועל.
3. במתחמים א - ו תותר בנייה עפ"י תכנית בתני שתאושר ע"י הועדה המקומית.
4. באזור מגורים מיוחד לא ינתנו היתרי בנייה, אלא רק לאחר הגשת תוכנית מפורטת, והסדרת נגישות לאזור מגורים זה.

ד. הוראות מיוחדות - אזור לבניין ציבורי

- מתן היתר בנייה יותנה באישור תכנית בינוי תכנית הבינוי תערך בקני"מ 1:500 ותכלול:
1. תאוד המסדת בניינים, גבהים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי פריקה וסעינה, שטחי גינון, גדרות, קירות תומכים וחומרים.
- תכנית הבינוי תגדר בין היתר:
1. מפלס הכניסה וגובהי המבנים בהתייחס לסביבתם.
  2. תפרוסת המבנים על המגרש, שטחי מעבר לציבור, צורת הנגישות לאזור ובתוכו, וכן הסדרי חנייה.
  3. כניסה לשמחים הנ"ל דרך כיכרות ציבוריות, כך שהם ישתלבו במרקם הרחוב.
  4. המרווחים שיווצרו יעמדו לרשות הציבור.
  4. פתרונות תפעוליים לחזית מסחרית וציבורית.

5. גדרות - בהתאם למצוין בסעיף 16 - ב'1

6. תכנית הבינוי תכלול תכנון של מערכות התשתית הדרושות לכל המגרשים הכלולים בתחומה.

ה. אזור לחיית מסחרית:  
תנאי להיתר בנייה לדברי אוכל - אישור משרד הבריאות.

ו. אזור למבני משק:

תנאי להוצאת היתר בנייה למבנה משק הוא אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.

17. עיצוב ארכיטקטוני של בניינים:

א. חומרי גמר

בבקשה להיתר בנייה, יפורטו חומרי גמר החזיתות, גדרות וגווניהם, לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. גגות:

1. בבקשה להיתר בנייה, יפורטו חומרי הגמר של הגגות לאישור מהנדס הועדה.

2. התקנת מתקנים על הגג תוותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה (כולל דחי שמש).

3. ניתן יהיה להתקין פרגולות על מרפסות ובמרווחי הבנייה הפרגולות תהיינה במפתחים על 30 ס"מ לפחות. לא יותר קירוי הפרגולה, הפרגולה תהיה בקו בניין קדמי מינימלי של 3 מ'.

ג. מזגנים:

1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה, ובתנאי שיוסותרו ע"י אלמנט עיצובי שיוגדר בתכנית.

2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים, רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג, במפלס הקרקע או על המרפסת, ובלבד שיובטח שהמעבה לא יהווה מטרד אקוסטי.

ד. דודי שמש:

יחוייב שילוב הקולטים והדוחים בעיצוב הגג.

ה. מיכלי גז חלק:

מיכלי גז חלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה, או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

18. דרכים:

א. ביצוע הדרכים והשבילים, ייעשה בהתאם לתכנון המפורני בקני"מ 1:500, ובמסגרת יובטח שילוב שטחי גינון ושטחים מרוצפים, תאורת רחוב ומיקום פילרים.

ב. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה, אך ורק בהתאם לתוכנית בת תוקף, באישור הועדה המקומית.

ג. אין להקים בתווי הדרכים ולידם כל מבנה, למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת הדרך, תחנות צל והמתנה לאוטובוסים וריהוט רחוב.

ד. לא ייבנה בניין בחלקה כלשהי בשטח התכנית, אלא אם יבטח לה חיבור לרשת הדרכים דרכים להולכי רגל המופיעות בתשריט.  
לא תבוצע / או תאושר חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

ה. דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.

19. חנייה:

א. החנייה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) - תשמ"ג 1983. לכל מגרש תאופשר גישה לחנייה מהכביש ברוחב 4 מ' בלבד.

ב. תותר חנייה מקורה בקו בניין 0.0 בחסכמת בעל המגרש השכן ובניקוז גג החנייה לעבר המגרש המבקש. שטח מקסימלי לחנייה מקורה: 20 מ"ר; רוחב 4.0 מ' עומק: 5.0 מ'.

החנייה המקורה תחושב במסגרת אחדי הבנייה כשטח שירות. המבנה יהיה קשיח עם גג שטוח בלבד.

בבקשה להיתר בנייה עבור חנייה מקורה בקו בניין 0.0 במגרש שבצמוד לו מאושרת חנייה מקורה בקו בניין 0.0, תותר החנייה המקורה במגרש המבקש רק בצמוד לחנייה שכבר מאושרת  
לא יותרו פתחים בקיר גובל עם מגרש שכן.

ג. במגרשים עם חזית מסחרית, החנייה לצורך המסחר מסומנת בתשריט באלכסונים מוצלבים בשחור.

בחזית כל מגרש תיועד חנייה אחת לפריקה.  
החנייה הנדרשת לצורכי המסחר תחושב בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג - 1983.

החנייה למסחר תהיה בתחום המגרשים.

א. חשמל

חשמל יבוצע תת קרקעי.

ב. ביוב

1. אישור תכנית ביוב, המראה חיבור לרשת הביוב האזורית, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והועדה המחוזית כחוק, יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה.

2. תנאי למתן היתר בנייה לכל מבנה בתכנית, יהיה חיבור לצינור מאסף למיתקן טיפול בשפכים בפועל. לא יוחל אכזוס בתחום התכנית, לפני ביצוע בפועל של מערכת הביוב במסגרת מקומית ואזורית.

3. עקב רגישות האתר, מערכת הביוב תהיה כדלקמן:

א. קווי הביוב יהיו מ - PVC עבה דרג 6 לביוב.

ב. במעברים מתחת למסלעות או קירות תומכים יהיו קווי הביוב מפלדה עם ציפוי פנים בטון אלומינה ועטיפת בטון דחוס.

ג. תאי הבקרה יהיו מתועשים, תחתית וחוליה ראשונה כיחידה אחת עם עיבוד סניטר מתועש. האיטום בין החוליות יהיה ע"י "אטומפלט".

ד. תחנות השאיבה לביוב תחיינה בתאים טרוסיים מובאים כיחידה אחת ותצודנה במערכת התראה לתקלה.

4. לפני הוצאת היתר/ אישור לביצוע תחנות השאיבה (סעיף 20 ב.3.ה) וכן להנחת קווי ביוב בהיקף הישוב (מתחת למגרשים החיצוניים) והקווים לתחנות, יש להגיש נספח נופי אשר יכלול בין היתר תוכניות חתכים שיראו את השיקום הנופי לאחר הביצוע. נספח זה ניתן להציג כחלק מתוכנית הפיתוח לכלל הישוב (בהתאם לסעיף 16 בתקנון).

5. בכל אחת מתחנות השאיבה המתוכננות יותקן דחל גנרטור.

6. יש להבטיח יחסי גומלין תקינים בין קווי מי השתיה לקווי הביוב (קווים מקבילים, קווים מצטלבים וכו').

7. הקמת תחנת שאיבה לביוב מחייבת הוצאת היתרי בנייה בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

ג. מים

אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו, תהיה ממערכת אספקת המים האזורית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ד. ניקוח

הבטחת ביצוע ניקוח השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהמס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.  
ניקוח השטח יהיה באישור רשות הניקוח ובתיאום עם השירות ההידרולוגי שבמשרד החקלאות.

ה. פינוי פסולת

פסולת הבנייה ועבודות הפיתוח יפונו לאתר פסולת מוסדו באישור מהמס הועדה המקומית.

ו. הדרגות

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הדרגות לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה, במקרים שקיימת חובה לפי כל דין.

ז. מרחבים מוגנים

כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית מרחב מוגן, בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ח. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בנייה לסבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם חוטי תיל חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם חוטי תיל מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שידות עד 300 מ')	11.0 מ'

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

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן:  
מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

### 21. מבנים להריסה:

במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, יותנה מתן היתר בנייה בהריסת הקיים.

### 22. פינוי הפזורה שמחוץ לגבולות התוכנית:

א. כל המגרשים הכלול כי בתוכנית והנמצאים בבעלות מינהל מקרקעי ישראל מיועדים לשיווק רק לתושבי המקום ולמשפחותיהם בלבד - תושבי הפזורה הבדואית שבהר כמון.

ב. שיווק המגרשים בתוכנית זו (ג/ 9378) של מינהל מקרקעי ישראל לתושבים המצויים מחוץ לתחום תוכנית המתאר, יבוצע בתנאי החתמת התחייבות של החוכר על פינוי מבנה ישן בפזורה.

ג. תנאי לאכלוס לתושבים הנ"ל הוא הריסת המבנה הקיים, הנמצא מחוץ לגבולות תוכנית זו.

ד. שכונת גילסה שנמצאת מחוץ לתחומי הקו הכחול של התוכנית תפונה, ומגרשים שמספרם 121 - 101 שבתחום התוכנית ישווקו למתגוררי שכונה זו.

ה. מגרשים מס' 141 - 122, 308 - 336 יועדו למתיישבים המתגוררים, לפני אישור תוכנית זו, מחוץ לגבולות התוכנית.

ו. בהתאם להנחיות מינהל התכנון ובהחלטת הועדה המחחית, תוקם מינהלת פינוי ומימוש פוטנציאל התוכנית שתהיה מורכבת מהנציגים הבאים:

- יו"ר הועדה המחחית
- יו"ר הועדה המקומית.
- נציג מינהל מקרקעי ישראל
- נציג משרד ראש הממשלה

### 23. שיווק מגרשים:

שיווק המגרשים ייעשה למשפחה אחת עם תוספת ליחידה נוספת אשר תעשה בהסכמת הרוכש.



24. עתיקות:

כל פעולה בשטח העתיקות מותנית באישור רשות העתיקות.  
יש לבצע חפירות הצלה במגרשים 183 - 177, 201, 202, 203, 206, 207, 209, 210,  
ובתואי הדרך בטמון להם, טרם מתן היתר בנייה.

25. הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו בהתאם לפרק ח',  
סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה - תשכ"ה 1965, וירשמו על שם  
מועצה אזורית משגב.

26. איחוד וחלוקה:

- א. יותר איחוד מגרשים המוצעים בתכנית זו, בתנאי שהוצאת היתר בנייה  
בתחום המגרש המאוחד תהיה עפ"י תכנית בינוי לכל שטח המגרש החדש,  
שתאושר ע"י הועדה המקומית ובמסגרתה תובטחו התאמת הבינוי לסביבה.
- ב. התכנית הנ"ל תכלול פיתוח ותכנון של מערכות התשתית הדרושות לכל  
המגרשים הכלולים בתוכה.
- ג. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים  
והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ד. על יחמי התכנית, לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בנייה, ולרושמה  
בלשכת רשם המקרקעין.

27. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות:

בעלי המקרקע

יוזם התכנית

ועדה מקומית

ועדה מחוזית

עדו זכר  
אדריכלים ומתכנני ערים  
טל. 03-5752888

2.6.2000

עורך התכנית

Camn-uk1