

2-3986

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי משגב
 תכנית מתאר מקומית מספר ג/10338 הנקראת
 "הרחבת הישוב יודפת"

המהווה שינוי לתכנית מתאר מספר ג/9164
 ולתכנית מתאר מספר ג/444 שבתוקף

מספר התכנית המחוזית
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

10338

התנדב להצטרף לתוכנית לבניה החלוצה
 ביום 3.5.00 לאשר את התכנית.

סגן מנהל לתכנון

מחוז: צפון
 ישוב: יודפת

- גוש: 17681 חלק חלקה 3
- גוש: 17683 חלק חלקות 3, 5, 6
- גוש: 19311 חלק חלקות 1, 2, 8, 34
- גוש: 19300 חלק חלקה 3, 8

10338

הודעה על אישור תכנית מס' 10338
 במסגרתה הוקמו 24 יחידות דיור
 מיום 20.10.00

שטח התכנית: 376,630.00 מ"ר
 קנה מידה: 1:1250
 בעל הקרקע: מדינה + פרטי
 יזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל והאגודה השיתופית "יודפת"

עורך התכנית: אדריכלית ענת ביק, קק"ל 43, קרית טבעון
 מס' רשיון 38833, טל. 04-9837947
 פקס. 04-9531201

תאריך: 20.06.1999
 תאריך עידכון למתן תוקף: 23.5.2000

26.450 115
 20.160 126

- 1 כללי
- 1.1 **שם וחלות:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מספר ג/10338 הרחבת הישוב יודפת, המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/9164 ותכנית מתאר מס' ג/444 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2 **המקום:** מחוז צפון, מרחב תכנון מקומי - משגב, נפה - עכו, הישוב - יודפת
 גוש: 17681 חלק חלקה: 3
 גוש: 19311 חלק חלקות: 1; 2; 8; 34.
 גוש: 17683 חלק חלקות: 3; 5; 6.
 גוש: 19300 חלק חלקה: 3, 8.
- 1.3 **שטח התכנית:** 376,630 מ"ר.
- 1.4 **יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/9164 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 2.3.98; ילקוט פרסומים מס' 4624 ולתכנית מפורטת מס' ג/444 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 16.03.78 ילקוט פרסומים מס' 2421; והקלה מתכנית מתאר ארצית ת.מ.א 22 שפורסמה למתן תוקף ביום 16.11.95 ילקוט פרסומים 4369. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות קודמות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
- 1.5 **מונחים והגדרות:** המונחים וההגדרות שבתכנית זו פירושים בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבנייה תש"ל - 1970, והשינויים להם שיצאו מעת לעת.
- 1.6 **מטרת התכנית:**
 א. הרחבת הישוב בכ-114 יח"ד נוספות.
 ב. הקצאת מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבנייני ציבור, מגרשים לבנייה למגורים, דרכים והנחות, שטחי חורש טבעי ושטח לבית עלמין וחלוקת שטח התכנית מחדש.
 ג. מתן הוראות והנחיות עיצוביות לבנייה חדשה, לתוספות בנייה ולפיתוח חצרות, במגמה לשמור על חזות הישוב ועל ערכי הנוף כפי שנקבעו ונשמרו בישוב הקיים.
 ד. העתקת קו מתח עליון העובר סמוך לישוב לצורך הרחבת הישוב.
 ה. הסדרת מערכת הדרכים הקיימת בישוב הקיים.
- 1.7 **מסמכי התכנית:**
 א. הוראות התכנית הכוללות 15 דפים - מחייב.
 ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 - מחייב.
 ג. נספח תחבורה - מחייב. הכולל 4 גליונות: (1.3), (2.2), (3.1), (3.2).
 ד. נספח תשתיות מים ביוב וחשמל - מחייב הכולל: תשריט + חוברת הכוללת 13 דפים.
 ה. נספח נופי - מחייב הכולל: חוברת הנחיות והמלצות לתכנון נוף הכוללת 14 דפים 18 פרטים משורטטים.
 ו- 6 גליונות: (1.1), (1.2), (1.2.א), (2.2.ב), (2.2.ג), (3.1).
 ז. נספח גושים וחלקות - מחייב גליון 1
 ח. נספח שלביות פיתוח ובנייה - מנחה גליון 1
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.8 קבולת יח"ד:
קיים 172 יח"ד
מוצע 114 יח"ד

1.9 באור סמני התכנית:

הבאור	הסימון
גבול גוש	קו שחור עם משולשים לאורכו
גבול שטח התכנית	קו כחול עבה רצוף
גבול תכנית ג/444	קו כחול עבה מקוטע
גבול תכנית ג/9164	קו כחול עבה מקוטע צפוף
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו, עגול ומספר ירוק רצוף.
גבול חלקה מוצעת ומספרה	קו, עגול ומספר שחור רצוף
גבול חלקה לביטול ומספרה	קו, עגול ומספר ירוק מקוטע
קו מתח עליון להעתקה	קו אדום מקוטע
גבול יער לפי תמ"א 22	קו שחור מקוטע
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום.
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת.
מגורים ב' בשילוב מסחר לפי ג/9164	שטח צבוע אפור תכלת לסרוגין
שטח ציבורי פתוח א'	שטח צבוע ירוק כהה.
שטח ציבורי פתוח ב' - ייעור	שטח צבוע ירוק בהיר משובץ בירוק כהה.
שטח ציבורי פתוח ג' - לתכנון בעתיד לפי ג/444	שטח מפוספס בירוק בהיר.
שטח פרטי פתוח לפי ג/9164	שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה.
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור
שבילי הולכי רגל	שטח צבוע ירוק אדום/לסירוגין.
שבילים מרוצפים לפי ג/444	שטח צבוע כתום מפוספס בחום.
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום.
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר.
שטח חנייה	שטח משובץ בצבע התשריט על רקע חום או אדום
שטח בנייני ציבור	שטח צבוע חום כהה.
שטח בנייני ציבור + מרכז משק לפי ג/9164	שטח צבוע אפור חום לסרוגין מותחם בחום.
דרך לביטול	שטח מפוספס באדום.
שטח פינת חי	שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה.
שטח בית עלמין	שטח צבוע צהוב מפוספס בירוק כהה.
שטח בנייני ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח	שטח צבוע חום ירוק לסירוגין.
שטח מתקני ספורט לפי ג/444	שטח צבוע ירוק כהה משובץ בצבע התשריט.
שטח קייט לפי ג/444	שטח צבוע כתום משובץ בצבע התשריט
אזור בנייני משק א' - מלאכה	שטח צבוע סגול לבן לסירוגין.
אזור בנייני משק ב' - חממות וסככות	שטח צבוע חום לבן לסירוגין.
אזור בנייני משק ג' - רפתות	שטח צבוע אפור לבן סרוגין.
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע סגול
שטח חקלאי	פסים ירוק לבן לסרוגין
יער לפי תמ"א 22	שטח משובץ בירוק
מבנים להריסה	קו צהוב רציף
סימון דרך	מספר דרך - מספר בצבע התשריט ברביע העליון של העגול.
	קו בנין - מספר בצבע שחור ברביע הצדדי של העיגול.
	רוחב דרך - מספר בצבע שחור ברביע התחתון של העיגול.

2 רשימת תכליות:

לא ישמשו שום קרקע או בנין שבתחום תכנית זו אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בהוראות תכנית זו כמפורט להלן:

- 2.1 אזור מגורים א' - מגרשים מס' 701-814, 17-20, 23-31, 40-41, 43-57, 60-62, 64-72, 112-116, 118-122, 150, 201-207, 209-211. הצבוע בתשריט בצבע כתום, ישמש לבניית בתי מגורים בני קומה אחת או שתיים, הכוללים יחידת דיור אחת או שתיים, בהתאם לגודל המגרש וכמפורט בטבלת מגרשים, סעיף 5 להלן.
- 2.2 אזור מגורים ב' - מגרשים מס' 54א', 7, 2. הצבוע בתשריט בצבע כחול ישמש לבניית בתי מגורים בני קומה אחת או שתיים בצפיפות שלא תעלה על מספר היחידות כמפורט בטבלת מגרשים סעיף 5 להלן.
- 2.3 שטח למבני ציבור - מגרשים מס' 21, 22 הצבוע בתשריט בצבע חום כהה ישמש לבניית מבני ציבור לשרות הקהילה כגון: גני ילדים ומעונות, דיור מוגן לקשישים, מועדונים ובתי תרבות, בתי ספר, בית כנסת, אולם ספורט וכן השירותים הנלווים למבנים אלו כגון: קפיטריה, קופות (באישור הועדה המקומית).
- 2.4 שטח למבני ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח - מגרשים מס' 604, 605, 606. הצבוע בתשריט בצבע חום ירוק לסירוגין ישמש לבניית בניני ציבור כמפורט בסעיף 2.3 לעיל המשולבים בשטח ציבורי פתוח.
- בניה באיזור זה תותנה בהכנת תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב.
- 2.5 שטח ציבורי פתוח א' - מגרשים מס' 301-336 הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה, ישמש לגינון, מגרשי משחקים, חורשות נוי, מדרגות ושבילים ציבוריים הפתוחים לגישת הציבור, מעבר תשתיות.
- 2.6 שטח ציבורי פתוח ב' - ייעור, מגרשים מס' 501-509, ישמש כשטח ייעור וחורש טבעי לשימור.
- לא תותר כל בניה בשטח זה, למעט הכשרת שבילי מטיילים להולכי רגל בלבד.
- 2.7 שטח פינת חי - מגרש מס' 902, הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה, ישמש כשטח לפינת חי לבעלי חיים שאינם מסוכנים לאדם. השטח יגודר ותשמר בו צמחיית החורש הטבעי.
- 2.8 שטח למבנה נסחרי - מגרש מס' 611, הצבוע בצבע אפור, ישמש לבניין מסחרי בן קומה אחת והשירותים הנלווים אליו, כמחסנים, חדרי מכוונות, איזורי פריקה וטעינה, שירותים.
- הבניה באיזור זה תותנה בתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב.
- השימושים המסחריים יכללו: חנויות, משרדים, חדרי סטודיו לאמנים ואומנים וחנויות לממכר מוצרים חקלאיים.

- 2.9 **שטח לשבילים** - הצבוע בתשריט בצבע אדום ירוק לסירוגין ישמש כשבילי הולכי רגל, ומעבר לרכב קל כגון אופניים ורכב חשמלי וכן כמעבר תשתיות. תותר סטייה במיקום שבילי הולכי רגל שבתחום יער לשימור לצורך התאמה לתנאי השטח והצמחיה ובתנאי שלא ישונו סה"כ שטחי היעודים כפי שנקבעו בתשריט המצורף.
- 2.10 **שטח דרכים וחניות** - הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום בהיר, ישמש למעבר וחניית כלי רכב ותשתיות.
- 2.11 **שטח חניות** - המשובץ בצבע התשריט על רקע חום או אדום ישמש כשטחי חניה המשולבים בגינון שיבוצעו בהתאם לתכנית פתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.12 **אזור מבני משק א'** - מגרש מס' 607, הצבוע בתשריט בצבע סגול לבן לסירוגין ישמש לתעשייה קלה שאינה כרוכה במטרד רעש או זיהום מכל סוג שהוא. לא יותר במקום שמוש מסחרי מכל סוג שהוא. יותר מבנה התעשייה והשרותים הנלווים אליו כגון משרדים שרותים ומחסנים.
- 2.13 **אזור מבני משק ב'** - מגרשים מס' 608,609, הצבוע בתשריט בצבע חום לבן לסירוגין, ישמש למחסנים חקלאיים, בתי אריזה, מבני שרות לאיזור משק א', חדרי קרור וחימום.
- 2.14 **אזור מבני משק ג'** - מגרש מס' 610, הצבוע בתשריט בצבע אפור לבן לסירוגין, ישמש למבנים חקלאיים כגון: חממות, מכלאות לבעלי חיים, מתבנים ומחסני שרות חקלאיים.
- 2.15 **אזור בית עלמין** - מגרש מס' 903 ישמש כשטח לקבורה ומבנה השרות לאזור זה. תנאי להקמת בית עלמין הינו חגשת תכנית מפורטת ע"י היזם ואשורה בהתאם לחוראות תמ"א 19 - תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין ובהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- 2.16 **מתקנים הנדסיים** - מגרשים מס' 601,602,603. ישמש לבניית תחנות טרנספורמציה בלבד.

3 הפקעות לצרכי ציבור :

כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וירשמו על שם מועצה אזורית משגב על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

4 חלוקה ורישום

4.1 השטח הכלול בתכנית זו יחולק מחדש בהתאם לחלוקה המוצעת בתשריט בתכנית זו. מיד עם אישור התכנית וכתנאי להוצאת היתרי בניה יכין יוזם התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לחלוקה המוצעת בתכנית זו. תשריט החלוקה יוגש לאישור הועדה המקומית ויוכן על רקע מפה הערוכה ע"י מודד מוסמך.

.5 טבלת מגרשי בנייה

ס"ה	מספר יחידות דיוור למגרש	גודל מגרש מינימלי	מספר מגרש	האזור
126	2	500 מ"ר	40-41, 23-31, 17-20 64-72, 60-62, 43-57 118-122, 112-116 201-207, 150 209-211	מגורים א'
114	1	480 מ"ר	701-814	מגורים א'
36	36	4,392 מ"ר	2	מגורים ב'
6	6	1,884 מ"ר	7	
4	4	1,244 מ"ר	א'54	
286				סה"כ

.6 טבלת יעדי שטחים:

מצב קיים		מצב מתוע		האזור
אחוז מהשטח	שטח במ"ר	אחוז מהשטח	שטח במ"ר	
12.94	48,726	26.82	101,033	מגורים א'
--	--	2.00	7,520	מגורים ב'
2.00	7,520	--	--	מגורים ב' בשילוב מסחר
1.03	3,864	11.95	45,016	ציבורי פתוח א'
10.63	40,023	14.59	54,983	ציבורי פתוח ב'
18.48	69,607	---	---	ציבורי פתוח ג'
2.18	8,200	---	---	שטח פרטי פתוח
11.64	43,849	20.03	75,403	כבישים
1.28	4,826	1.53	5,763	שבילים
0.17	626	---	---	שבילים מרוצפים
--	--	1.24	4,637	מבני ציבור
0.79	2,975	--	--	בנייני ציבור + מרכז משק
2.50	9,439	1.71	6,461	אזור משק א'
3.19	12,018	5.58	21,015	אזור משק ב'
2.11	7,951	1.98	7,452	אזור משק ג'
1.35	5,100	---	---	אזור ספורט
0.76	2,860	---	---	חניון וקייט
---	---	1.15	4,331	בית עלמין
---	---	0.81	3,053	אזור מסחרי
---	---	6.04	22,752	פינת חי
---	---	4.52	17,026	שטח ציבורי משולב
---	---	0.05	185	מתקנים הנדסיים
23.15	87,185	---	---	שטח חקלאי
5.80	21,861	---	---	יער לפי תמ"א 22
100.00	376,630	100.00	376,630	סה"כ

7. הוראות לבנייה באזור מגורים א':

7.1 מספר מבנים ויחידות דיור על מגרש:

על כל מגרש יותר לבנייה בית מגורים אחד בלבד הכולל יחידת דיור אחת או שתיים הכל בהתאם לגודל המגרש כמפורט בטבלת מגרשים סעיף 5 לעיל.

7.2 משרדים לבעלי מקצועות חופשיים:

יותר שילוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים בכל יחידת דיור בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום. שמוש זה יותנה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב. לא יותר בכל מקרה שמוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה, יחידת ארוח כפרי וכ"ד או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים.

7.3 שטח מגרש מינימלי:

שטח מגרש באזור מגורים א' לא יקטן מ- 480 מ"ר.

7.4 שטח הבנייה למטרה עיקרית:

סה"כ שטח הבנייה למטרה עיקרית, המותר לבנייה במגרש, לא יעלה על 250 מ"ר במגרשים מס' 17-20, 23-31, 40-41, 43-57, 60-62, 64-72, 112-116, 118-122, 150, 201-207, 209-211, ו-180 מ"ר במגרשים מס' 701-814.

7.4.1 מחסנים ביתיים וחדרי מכונות ייבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים והם יכללו באחוזי הבניה למטרה עיקרית.

7.5 שטחי שרות:

שטחי השרות ומבני העזר יכללו את כל השטחים של חלקי הבניין המפורטים להלן:

7.5.1 מקלט או ממ"ד - יהיה בשטח המינימלי הנדרש ע"י הג"א ויבנה בהתאם להוראות הג"א שיצאו מעת לעת. המקלט או החדר המוגן ייבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.

7.5.2 חנייה מקורה לשתי מכוניות שתבנה בתחום המגרש.

7.5.3 מחסן חנייה שייבנה כחלק בלתי נפרד ממבנה החנייה ומאותם החומרים.

7.5.4 מחסן חצר שייבנה כמבנה עצמאי בחצר הבית בתחום מרווחי הבנייה המותרים.

7.5.5 סה"כ שטח מבני שרות לא יעלה על 70 מ"ר, או 50 מ"ר הכל בהתאם לגודל המגרש וכמפורט בטבלת הוראות הבנייה סעיף 12 ה"ל.

7.6 קומת עמודים חפולשית:

יותר בניה על קומת עמודים חפולשית, ובתנאי שמעל קומת העמודים

תבנה קומה אחת בלבד באופן שישמר חתך של שתי קומות בלבד בכל חתכי הבית.

7.7 מסדים יותרו לצורך התאמת הבניין לשיפוע קרקע טבעית. חלל המסד ייסגר מכל צדדיו בקירות. קירות המסד ייבנו בבנייה קשה בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח ומאותם החומרים. גובה המסד, מדוד בכל נקודה ממישור פני הקרקע הקיימת או החפורה לא יעלה על 1.80 מ'.

7.8 גובה מבנים :

7.8.1 גובה בנין לא יעלה על 8.0 מ', מדוד אנכית מקרקע טבעית או חפורה. בכל נקודה שהיא ועד קצה מעקה הגג.

7.8.2 תותר הקמת ארובות, אנטנות, פרגולות ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המרבי המותר כמפורט בסעיף 7.8.1 לעיל.

7.9 מספר קומות : מספר הקומות המותר לא יעלה על שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית.

7.10 גגות :

7.10.1 קרוי הבניינים יעשה בגגות שטוחים. תותר בניית גגות רעפים בשולי הגגות השטוחים ובתנאי.

שטח גגות הרעפים לא יעלה על 30% משטח כלל הגגות ולא יותר מ-50% משטח הגג השטוח שמעל גג הרעפים.

7.10.2 תותר בניית בליטות משופעות מבטון בגגות שטוחים לצורך יציאה מקורה למרפסת גג וכן לצורך התקנת פתחי אור ואוורור ובתנאי ששטח הבליטות לא יעלה על 20% משטח אותו גג. אופי הבליטות יהיה כדוגמת הבליטות בבניינים הקיימים.

7.10.3 תותר בניית גגות משופעים למבני עזר בגובה שלא יעלה על 4.0 מ' מפני קרקע טבעית בכל נקודה שהיא.

7.10.4 גגות שטוחים ירוצפו או יחופו בריעות בידוד ואיטום מולבנות או מכוסות בשכבת חצץ או חלוקי נחל בגוון בהיר.

7.11 מרווחי בנייה :

7.11.1 מרווחי הבנייה יהיו בהתאם לאמור בטבלת הוראות בנין סעיף 12 להלן ובהתאם לרשום בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

7.11.2 קווי בניין

תותר הקמת מבני עזר בתחום מרווחי הבנייה (קו בנין 0.0 מ') בגובה בניה מכסימלי של 4.0 מ' מעל קרקע טבעית, בהסכמת השכנים. לא יותרו פתחים בקירות הנמצאים בקו בנין 0.0 מ', מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקזו אל תוך המגרש של בעל המבנה. לגבי בתים קיימים שנבנו כחוק לפני אישור תכנית זו וחורגים מקווי הבנין המוגדרים בה, תותר החריגה הקיימת בקו בנין לרבות בקומה שניה עתידית (בשטחה החופף מעל החריגה הקיימת). תוספות בניה שאינן כאמור לעיל יהיו בנסיגה לפי קווי הבנין של תכנית זו.

10.3 בנייה במגרשינו מס' 604; 605; 606 : שטח הבנייה המותר במגרשים אלו יימדד באחוזים ממחצית שטח המגרש כמפורט בטבלת הוראות הבנייה. הבנייה תשולב בשטח הירוק שיגונן או יושאר במצבו הטבעי. איתור השטח לבנייה יעשה תוך התייחסות לצמחיית החורש הטבעי הקיימת במטרה לשמרה.
תכנית בינוי שתאושר במליאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה משגב תהווה, תנאי להוצאת היתרי בניה במקום.

11. הוראות לבנייה בשטח לבניין מסחרי:

- 11.1 הבנייה תעשה ע"פ תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "משגב".
- 11.2 הבניין יהיה בו קומה אחת ע"ג מסד סגור לצורך התאמת הבניין לקרקע טבעית.
- 11.3 שטח הבנייה ומרווחי הבנייה באזור המסחרי יהיו בהתאם לרשום בטבלת הוראות הבנייה, סעיף 12 להלן.
- 11.4 פיתוח נוף ועיצוב בשטח מסחרי ייעשה בהתאם להוראות כמפורט בסעיף 14 להלן, ובהתאם לנספח הנופי שיצורף לתכנית הבינוי כמפורט בסעיף 11.1 לעיל.
- 11.5 שטח החניה הציבורית באזור המסחר המסחר יגונן ויהווה חלק בלתי נפרד מהשטח המסחרי וינפיע בנספח הבינוי כולל גינון ונטיעות.

7.11.3 קו בנין קדמי: (הגדרה)
הצד הגובל בדרך. קו בנין קדמי יהיה כמפורט בטבלת זכויות בניה סעיף 12 להלן וכפורט בתשריט המצורף לתכנית זו.

7.11.4 קו בנין אחורי וצדדי: (הגדרה)
הצד הגובל בשטח פרטי פתוח, דרך להולכי רגל, מגרש אחר או גבול תכנית זו. קו בנין צדדי ואחורי יהיה 3 מ' אלא אם כן צויין אחרת ברוזטה שבתשריט המצורף לתוכנית, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

8. הוראות מיוחדות :

8.1 הבנייה החדשה תבנה באופי הבנייה הקיימת בישוב.

8.3 גמר הבניינים : גמר חזיתות המבנים יהיה בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ וזכוכית. לא יותר השימוש בפה, אסבסט, ניילון, פי.וי.סי. וכ"ד.

8.4 מערכת סולרית: מיכלי המים למערכת סולרית וקולטי השמש יותקנו על גגות המבנים ויוסותרו במסתור שיבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.

9. הוראות לבנייה באזור מגורים ב':

9.1 הבנייה באזור מגורים ב', מגרשים מס' 2; 7; 54א'.
תעשה ע"פ תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "משגב".

9.2 יותר שילוב משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וסדנאות לאומנים באזור המגורים, בתנאים המפורטים בסעיף 7.2 לעיל.

9.3 מספר יחידות הדיור במגרש יהיה בהתאם לאמור בטבלת מגרשים סעיף 5.

10. הוראות לבנייה בשטח למבני ציבור ובשטח משולב מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח:

הבנייה בשטחים המיועדים לבנייני ציבור תעשה על פי תכנית בינוי הכוללת תכניות חתכים וחזיתות ותכנית פיתוח שתאושר בוועדה במקומית לתכנון ובנייה "משגב כמפורט להלן:

10.1 בנייה במגרש מס' 22 : לא תותר תוספת בנייה מעבר לזו הקיימת. יותר אך ורק עבודות שיפוץ המבנים הקיימים.

10.2 בניה במגרש מס' 21 : הבנייה במגרש זה תעשה ע"פ תכנית בינוי המשלבת בתוכה את המבנה הקיים המיועד לשימור. לא תותר הריסת המבנה הקיים במגרש אלא רק עבודות הקשורות בשיפוץ תוך שמירה על צביונו. תכנית בינוי שתאושר במליאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה משגב תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה במקום.

12. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים) תשנ"ב 1992"

מספר יחיד	מספר יחיד ימי	מספר יחיד ימי	מספר קומות	גובה בנין	שטח בניה מכסימלי במ"ר או באחוזים							קווי בנין	גודל מגרש מיומני בא"ר	מספר מגרש	האזור			
					סה"כ	קרקע	כסוי	שטח שטוח	עוקבי שימוש	גתות מבלט קרקע	מכל מני הקרקע					גדדי	גדדי	אחורי
126	2	2	2	8	320 מ"ר	45%	70 מ"ר	250 מ"ר	320 מ"ר	3	3	3	3	500	17+20 23+31 40+41 43+57 60+62 64+72 112+116 118+122 150 201+207 209+211	מגורים
114	1	2	2	8	230 מ"ר	45%	50 מ"ר	180 מ"ר	230 מ"ר	3	3	3	3	480	701+814	מגורים
36	36	2	2	8	55%	55%	5%	50%	---	---	55%	3	3	3	3	4,392	2	מגורים
6	6	2	2	8	55%	55%	5%	50%	---	---	55%	3	3	3	1,884	7	7	מגורים
4	4	2	2	8	55%	55%	5%	50%	---	---	55%	3	3	3	1,244	54	54	מגורים
-	-	2	2	8	35%	35%	5%	30%	---	---	35%	3	3	3	1,662	21	21	שטח לבנין ציבור
-	-	2	2	8	35%	35%	5%	30%	---	---	35%	3	3	3	2,975	22	22	שטח לבנין ציבור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35%	-	-	-	-	8,629	604	שטח בנין ציבור
-	-	2	2	10	35%	35%	5%	30%	---	---	מחושב ממחצית שטח המגרש	3	3	3	5,616	605	605	שטח בנין ציבור
-	-	1	1	8	25%	20%	5%	20%	-	-	25%	3	3	3	2,781	606	606	שטח בנין ציבור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25%	3	3	3	3053	691	691	שטח מסורתי

13. **שלביות ביצוע:** בהתאם למופיע בנספח שלביות המצורף.
לא יוחל בפתוח שלב אחד לפני סיום ממוש בנייה ופתוח השלב הקודם לו וכמפורט להלן:
א. עם אשור התכנית, יינתנו היתרי בנייה ל- 51 מגרשים בלבד כשלב אי של ההרחבה.

ב. מגרשים הנ"ל לא יאוכלסו אלא לאחר קבלת אישור משרד הבריאות לפתרון קצה לבוב.

ג. לא יינתנו היתרי בנייה למבנים בשלב ב' (מעבר ל- 51 יח"ד הנ"ל) אלא לאחר השלמת ביצוע מתקן איזורי לטיפול בשפכים הכולל מתקן S.B.R. + מאגר.

14. הוראות לפיתוח מגרשים ועיצוב נוף:

14.1 תכנית נוף לפיתוח של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה. כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה. התכנית תיערך בק.מ של 1/250 לפחות והיא תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות, השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהיי הקרקע הסופיים במגרש, באזורים מרוצפים ומגוננים, את פתרונות הניקוז, את מיקום ארונות התשתית כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ודלק. התכנית פרט את אופן הסתרתם. בתכנית יפורטו גבהים וחומרי הגמר. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת (לא יותר מחצי שנה) שתיערך ע"י מודד מוסמך ותכלול סימון טופוגרפיה, סימון כל העצמים הקיימים בשטח וסימון עצים וצמחייה קיימת. תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסות של קירות תומכים הפונים לכבישים ולשטחים ציבוריים. כמו כן יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.

15.2 **צמחייה:** עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבניין אסורה. עקירת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבניין, טעונה אישור מיוחד מהוועדה המקומית ומק"ל. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש שמור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון הבית והחצר.

14.3 **מסלעות:** מסלעה תבנה בשיפוע 1:1, המסלעה תבנה באבן ממקור גירי או דולומיטי והיא תבנה ע"פ פרט מאושר. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לא פחות מ-1.5 מ'.

14.4 קירות תומכים:

14.4.1 הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות תמך ואו קירות ניקיון.

14.4.2 גובה קירות תומכים של מגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 2.5 מ'. גובה קיר תומך בין מגרשים גובלים לא יעלה על 1.20 מ'. גובה ראש קיר תומך לכוון המדרון לא יעלה על 40 ס"מ ומעליו יוצב מעקה בטחון.

14.4.3 קירות תומכים ייבנו מאבן לקט בגוון האבן המקומית. גודל האבן לא יקטן מ-20 ס"מ. לא יותר שימוש באבן לקט אדומה ומחוררת לבניית קירות תומכים.
ה. גדרות: כל הגדרות והמעקות שלא נבנו ע"י קירות תומכים וכן כל שערי הכניסה יהיו מפרופילי ברזל. לא תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות מגרשים הגובלים בדרכים. הקמת גדר רשת תותר רק לאורך גבולות מגרש צדדיים ובתנאי שתילת צמחייה מטפסת לאורכה. לא תותר בכל מקרה הצבת גדר תיל קוצני.

14.5 שפך ועודפי קרקע:

- 14.5.1 תכנון הבניינים יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע.
- 14.5.2 לא יותר לשפוך שפך בנייה ועודפי קרקע ואו לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לאזור המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה המקומית.
- עודפי מילוי ועפר יפונו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.
- 14.5.3 בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שיפגעו במהלך הבנייה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה מאושרת.

15. תשתיות:

- 15.1 לא יוצא היתר בנייה ללא המצאת תכנית תשתיות וחיבורי המבנים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, אישור מהנדס המועצה.
- א. מים : מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של המועצה המקומית, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראות למתקני תברואה.
- ב. ביוב : כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה האיזורית. מותר להעביר קווי מים וביוב דרך מגרשים באישור מהנדס המועצה. הקווים יוצמדו במידת האפשר לגבול המגרש. בעלי המגרשים חייבים לאפשר גישה לתחזוקת מערכות אלו בכל זמן. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. תנאי למתן תוקף לתכנית הוא תחילת עבודות להקמת פתרון קצה לטיפול בשפכים באישור משרד הבריאות.

ג. סלוק אשפה: יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועל פי הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתאום עם מוזנדס המועצה המקומית.

ד. רשת החשמל, הטלפונים, התקשורת והזנות לחיבורי טלויזיה יהיו תת קרקעיות.

ה. ניקוח: מתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה מותנה בתכנון וביצוע פתרונות לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעיות או הרחקתם אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה המקומית. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

15.2 איסור בנייה בקרבת קווי חשמל:

15.2.1 לא יינתן היתר בנייה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר אל המבנה כמפטורט להלן:

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'

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

15.2.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מהמפורט להלן:

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.

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

15.2.3 חפירה, חציבה או כרייה המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טעונות חיתר ובין שאינם טעונות חיתר, לפי החוק טעונות אישור חברת החשמל.

עבודת ידיים	כלים מכניים	
2.5 מ'	3.0 מ'	מצרך כבל תת קרקעי
2.5 מ'	5.0 מ'	מעמוד חשמל מתח נמוך
5.0 מ'	5.0 מ'	מגבול מסד עמוד מתח גבוה
10.0 מ'	10.0 מ'	מגבול מסד עמוד מתח עליון
10.0 מ'	15 מ'	מגבול מסד עמוד מתח על

15.2.4 לא יבוצעו עבודות חפירה, חציבה או כרייה גם במרחקים העולים על המרחקים הנ"ל, באים תנתק אפשרות גישה חופשית לעמוד או לכבל בעקבות בצוען של אותן עבודות.

למרות האמור לעיל, ניתן לחרוג מהתנאים הנייל בכפוף לאישור
בכתב מחברת החשמל ועל פי התנאים הבטיחותיים המתחייבים.

15.3 אופן ביצוע רשת החשמל:

1. בכל שטח התכנית יהיו כבלי החשמל והחיבורים למבנים תת
קרקעיים למעט רשתות וחיבורים לבתים קיימים.
2. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. תחנות
הטרנספורמציה יוקמו במגרשים שיועדו להם בתשריט התכנית.

15.4 תחבורה ומערכות תשתית

- א. כללי
 1. על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשרותים בתחום
התכנית עד להשלמת פעולות הבניה בהתאם לתקנות ודרישות
הרשויות הנוגעות בדבר.
 2. הגדרות
 - א. עבודות פיתוח בשטח: סלילת דרכים, שבילים ומשטחי חניה,
פילוס וניקוז, קירות תומכים ותאורת חוץ.
 - ב. עבודות שרותים: התקנת מערכות חשמל, בזק, מים, ביוב, הקמת
מתקני איסוף אשפה, אמצעים סניטריים, התקנת הידרנטים.
לא ינתן אישור אכלוס לבנין לפני אישור מהנדס המועצה להשלמת
ביצוע פיתוח המגרש לשביעות רצונו.

ג. מערכות תשתית ופיתוח שטח

1. סלילת דרכים
 - א. סלילת דרכים הכלולות בתכנית זו כולל מדרכות, תאורת
רחובות, ניקוז מי גשם, גנון ונטיעות, יבוצע ע"י הגורמים
המחויבים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות
מהנדס המועצה.
 - ב. תכניות מפורטות לדרכים הכלולות בתכנית זו טעונות
אישור מהנדס הועדה לפני הוצאת היתר בניה בשטח
תכנית זו.
2. פילוס וניקוז
 - א. פילוס וניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה,
יעשה עד התחלת הבניה ע"פ תכניות באישור הועדה
המקומית. היה והועדה המקומית סבורה שטיבה של
קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה
בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי
הטיפול הנאותים לדעתה.
 - ב. תותר העברת צנרת ניקוז במרווחי הבניה במגרשים
הפרטיים, ובתוואי דרכים.
 - ג. השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינוקז אל מערכת הניקוז
הציבורית עילית או תת-קרקעית ובהתאם להנחיות
ודרישות מהנדס המועצה.

ד. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה ויבוצעו לשביעות רצונו המלאה, ובהתאם להוראות כמפורט להלן:

- 1ד. תכנון הבתים והתשתיות ייעשה באופן שימנע נגר וסחיפת קרקע.
- 2ד. בתכנון הבתים, המדרכות והכבישים יש להשאיר מקומות רבים ככל האפשר לקליטת מים ע"י הקרקע הטבעית.
- 3ד. בכבישים מסי 2-4 ייעשו פעולות לייצוב למניעת נזק במעלה.

3. תאורת רחובות

תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, לרבות עמודי שילוט רחובות מוארים הכל בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה, יבוצעו ע"י יזמי התכנית.

16. חניה

חניה תיבנה בתחום המגרש בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983. החניה תיבנה עפ"י פרט סטנדרטי שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב

17. הידרנטים

קבלת התחייבות ממבקש הייתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

18. מקלוט

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע עפ"י כל התקנים ובהנחיית הג"א.

19. בניינים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

