

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
9228/ג אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 15.10.01 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9228/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

נוהל מבנה אחיד לתכנית - מחוז הצפון

מרכז שירותים משגב

תכנית מפורטת ג/9228

המהווה שינוי לתכניות ג/3805 , ג/5616 ,

ג/8878 , מש/מק/5616 - 1

הוראות התכנית (תקנון)

הכנה	-	מרס 1998
עדכון 1	-	אוקטובר 1998
עדכון 2	-	אפריל 1999
עדכון 3	-	מאי 1999
עדכון 4	-	ספטמבר 2000
עדכון 5	-	יוני 2001
עדכון 6	-	דצמבר 2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : משגב

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז משגב

שם ישוב : מרכז שרותים משגב

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/9228 - מרכז שרותים משגב.
המהווה שינוי לתכניות ג/3805, ג/5616, ג/8878,
מש/מק/5616 - 1

1.2 מקום התכנית: מחוז : צפון
נפה : עכו
מקום : מרכז שרותים אזורי משגב

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	נ.צ. מרכזי : מזרח : 224500 צפון : 751500
19813		87-89, 96-104, 135	
19814	2	1, 3, 5, 8	
19816	4	1, 2, 3, 5, 6, 7	
19285		1, 2, 3	

1.3 שטח התכנית: 389.86 דונם

1.4 בעלי ענין: בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, קרית הממשלה
נצרת עילית 17000
טל. : 04-6558211, פקס : 04-6560521

יזם ומגיש התכנית : מועצה אזורית משגב
ד.נ. משגב 20179
טל. : 04-9902311, פקס : 04-9902315

עורך התכנית : אדריכל דורון רוהטין
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל. : 04-9902215, פקס : 04-9909990

1.5 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 31 - התכנית תואמת לתמ"א.

תכניות מתאר ארציות אחרות : א. התכנית מהווה הקלה בקו בנין לפי תמ"א 3.
ב. התכנית מהווה הקלה להגבלות תמ"א 14 (רדיוס איסור בניה).
ג. התכנית מהווה הקלה מתמ"א 22.

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2 (מאושרת ו-
ת.מ.מ. 2 - 9 (מופקדת).

**תכנית מפורטת
מקומית:**

התכנית מהווה שינוי לתכניות מאושרות
מס' ג/8878, ג/5616, ג/3085,
מש/מק/5616-1.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על
השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 16 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה בקני"מ 1:1250 - מנחה.✓
- ד. נספח בינוי בקני"מ 1:1250 - מנחה.✓
- ה. חתכים עקרוניים - מנחה✓
- ו. נספח נופי - מנחה✓
- ז. פרוגרמה למרכז אזורי משגב - מנחה.✓

כל מסמכי התכנית כמפורט לעיל מהווים חלק בלתי נפרד
ממנה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
מרס 1998	עדכון 1
אוקטובר 1998	עדכון 2
אפריל 1999	עדכון 3
מאי 1999	עדכון 4
ספטמבר 2000	עדכון 5
יוני 2001	עדכון 6
דצמבר 2001	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק
התכנון והבניה.

1. תכנית בינוי:

תכנית הכוללת העמדת הבנינים והתוויתם, מספר
קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית
דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם
הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים
לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: גדרות וקירות תומכים,
ספסלים, פרגולות, מסלעות, וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש
לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם,
בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא
תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי
לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר
שתוכן ותאושר.

2. מתקנים הנדסיים:

קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלוויזיה,
תקשורת, שטחים למעבר, קווי חשמל וכל היוצא באלה.

1.9	באור סימני התשריט:	מבני ציבור	-	חום בהיר תחום בחום כהה
		מוסד ציבורי	-	חום בהיר תחום בחום כהה בתוספת האות "מ"
		אזור ספורט	-	ירוק תחום בחום
		שטח ציבורי פתוח	-	ירוק
		דרך קיימת	-	חום
		דרך מוצעת וחניה	-	אדום
		דרך משולבת	-	פסים לסרוגין אדום-ירוק
		שטח פרטי פתוח	-	ירוק תחום בירוק
		אזור חקלאי	-	פסים ירוקים באלכסון
		יער טבעי לשימור	-	משבצות צהובות
		עפ"י תמ"א 22	-	משבצות ירוקות אלכסוניות
		יער נטע אדם קיים	-	מצויין ברבע עליון של עיגול
		לפי תמ"א 22	-	מצויין ברבע שמאלי של עיגול
		מספר דרך	-	מצויין ברבע ימני של עיגול
		קו בנין משמאל	-	מצויין ברבע תחתון של עיגול
		לדרך	-	מצויין ברבע ימני של עיגול
		קו בנין מימין לדרך	-	מצויין ברבע תחתון של עיגול
		רוחב הדרך	-	קו ירוק רציף ומסי החלקה בירוק
		גבול חלקה ומספרה	-	קו אדום רציף עם משולשים אדומים
		גבול גוש	-	משני צדדיו לסרוגין
		גבול התכנית	-	קו כחול עבה
		גבול תכנית קיימת	-	כחול מרוסק
		גבול תחום השפעה	-	קו חרדל מרוסק
		של מחצבה	-	קווקו אדום אלכסוני
		דרך לביטול	-	משבצות בצבע צהוב
		יער טבעי לשימור	-	
		לפי תמ"א 22	-	

1.10 **טבלת שטחים:**

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
מבני ציבור	107.67	27.62	82.88	21.26
מוסד ציבורי	--	--	36.76	9.43
אזור ספורט	59.12	15.16	64.15	16.45
שטח ציבורי פתוח	2.98	0.76	44.36	11.38
דרך קיימת	23.40	6.00	12.81	3.29
דרך מוצעת וחניה	-	-	74.81	19.19
דרך משולבת	-	-	2.59	0.66
שטח פרטי פתוח	5.22	1.34	-	-
אזור חקלאי	188.35	48.31	71.50	18.34
יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22	3.12	0.80	-	-
	389.86	100%	389.86	100%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 התאמת תכנית מפורטת מאושרת של מרכז שרותים אזורי לתכניות בינוי עדכניות בשטח התכנית.
- 2.1.2 הבטחת שטחים לפיתוח עתידי נוסף של מרכז השרותים בתחומים: מוסדות ציבור כולל דיור מוגן, אזורי ספורט ופעילויות פנאי, דרכים וחניות.
- 2.1.3 קביעת הנחיות תכנון, סייגים והוראות לביצוע עבודות בניה בתחומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' ארוח
מבני ציבור	20,720 מ"ר	--
מוסד ציבורי	25,732 מ"ר	--
אזור ספורט	2,700 מ"ר	--
שצ"פ	100 מ"ר	--

2.2.2 שינוי יעוד קרקע חקלאית למבני ציבור וספורט, דיור מוגן, דרכים וחניות.

2.2.3 קביעת תכליות מותרות בכל קרקע.

2.2.4 קביעת הוראות בניה כולל צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים וכו'.

2.2.5 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.6 קביעת הנחיות נופיות.

2.2.7 קביעת הנחיות תשתיות.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח למבני ציבור:

- (1) מוסדות חינוך ותרבות - גן חובה, ביי"ס יסודי, ביי"ס לחטיבת ביניים וביי"ס תיכון, מרכז פעילות רב-תחומי לתרבות ולספורט ואולם מופעים, מועדונים למיניהם, ספריה.
 - (2) מוסדות בריאות.
 - (3) משרדים ומינהל.
 - (4) שרותי הסעדה.
 - (5) שונות - דת, בטחון, שרותי תשתית, אחזקה ותברואה.
 - (6) שטחים פתוחים המשמשים לגינון ולחורשות, מתקני ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם, מקלטים, דרכים להולכי רגל, כולל קירוי מעברים, וכן דרכי גישה ואספקה למבנים.
- מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

3.1.2 שטח למוסד ציבורי

אזור מיועד להקמת כפר גימלאים ויותר בו השימושים הבאים:

- (1) מגורים לדיירים ולצוות העובדים.
- (2) שרותים תומכים בדיירים:
 - מנהלה
 - שרותי בריאות.
 - מבני ציבור: מועדון קשישים, בית כנסת, ספריה, בריכה מקורה, חדר אוכל ומטבח.
- (3) שטחי שירות ואחסנה לשימושים הנ"ל.
- (4) שטחי ומתקני תניה.
- (5) במרתף יותרו שימושים לשטחי שירות בלבד.

3.1.3. אזור לספורט:

- (1) מבנים, מועדונים ומתקנים לפעילויות ספורט, כולל יציעים לקהל ומזנונים.
- (2) בריכות שחיה.
- (3) אמפי-פארק פתוח.
- (4) גינות, גנים ציבוריים וחורשות.
- (5) שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל.
- (6) דרכי גישה ואספקה.

3.1.4. שטח ציבורי פתוח:

- (1) שטחים לגינות, ולגנים ציבוריים ולחורשות.
- (2) מגרשי משחק ומתקני ספורט פתוחים.
- (3) שטחי ניקוז ומתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה המקומית.
- (4) שבילים ומדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל.

3.1.5. דרכים וחניות קיימות ומוצעות:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות רכב ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

3.1.6. דרך משולבת:

שבילים להולכי רגל והתאמתן לשימוש רכב מנועי לגישה למבנים לצרכי אספקה וחירום בלבד.

3.1.7. אזור חקלאי:

כל עבודה ושימוש אחר שמותרים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קני בניה (1)			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי (2)	
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות (3)	במטרים (8)
מבני ציבור	500	5	5	5	30%	(4)	25%	5%	25%	30%	3	14
מבני ציבור מגרש מס' 8	500	5	5	5	110%	50%	120%	40%	60%	160%	3	12
מוסד ציבורי	35,000	5	5	5	30%	(4)	70%	10%	40%	30%	3 + מרתף	15 מ' (כמידה וויבנה מרתף תותר תוספת של 2.7 מ').
אזור לספורט	2,500	5	5	5	3000 מ"ר	(4)	2700 מ"ר	300 מ"ר	2500 מ"ר	3000 (7)	2	12
ש.צ.ב.	1,000	3	3	3	100 מ"ר	--	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר (7)	1	3 מ'

- (1) הוראה זו לא תחול על חדרי מכוניות במגרש מס' 23, שיתאפשר להקים על קו בנין 0 לפי שיקול דעת הועדה.
- (2) מגבלת גובה זו תחול על החלקים של המבנה מלבד הבלטת חדרי מכוניות מעל פני הגג, כחלק מפתרון של התקנת מעלית.
- (3) במנין הקומות לא נחשב יציע שבנוי בחלק מחלל של אחת הקומות.
- (4) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים שמעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על סה"כ המותר.
- (5) אחוזי בניה יחודיים למגרש זה בהתאמה לנקבע בתכנית מש/מק/5616-1.
- (6) בכל מקרה תכנית קרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש.
- (7) מכסימום שטחי בניה ביעוד קרקע לכל המגרשים יחד יהיה 3000 מ"ר וביעוד לשצ"פ 100 מ"ר.
- (8) גובה הבניה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, חנמך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. עיצוב אדריכלי:

צורתם ואופיים של המבנים העתידיים שיתוכננו בשטח התכנית יותאמו ככל האפשר למבנים הקיימים בשטח התכנית. בהעדר התאמה שכזו בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בשינוי התכניות המוצעות להשגת התאמה כנדרש, במיוחד בכל הקשור להוספת אגפים חדשים למבנים קיימים. להלן קווים מנחים לעיצוב המבנים:

1.1 כללי:

בקשה להיתר בניה תכלול סימון חומרי גמר של המבנה על גבי החזיתות והגגות.

1.2 חזיתות:

1. החזיתות תהיינה עשויות מחומרים קשיחים עמידים ורחיצים, תוך העדפה לגימור של טיח גרנוליט, או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה.
2. גימור חזיתות בקירות מסך יתאפשר בתנאי שקירות מסוג זה לא יהיו בכמות העולה על 30% משטח החזית בה יותקן קיר מסך, ומעל 20% מסה"כ שטח החזיתות של המבנה.
3. בניה באבן לא מעובדת תעשה אך ורק בשילוב חומרים אחרים, ובתנאי שלא תהיה בכמות העולה על 50% מפני החזית.
4. לא יורשה שימוש בציפוי חזיתות באמצעות פח מכל סוג שהוא.
5. כל הצנורות בבנין (כגון: ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז ודלק) תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנורות על גבי קירות חיצוניים. צנורות מי גשם שיהיו חיצוניים יהיו בעיצוב ארכיטקטוני שייעשה בתאום עם הרשויות המקומיות.

1.3 גגות:

1. הגג יטופל כחזית חמישית וינתן לו פתרון אדריכלי שימנע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי.
2. גגות יהיו שטוחים או משופעים, או שילוב של שניהם.
3. במידה והגגות יהיו משופעים הם יכוסו ברעפים בגוון אדום או אפור או לחילופין בפח/אלומיניום צבוע.
4. ניתן לשלב בגגות אלמנטים להחדרת תאורת חוץ (= SKYLIGHT), שצורתם הגיאומטרית תהיה יחודית, ובתנאי שלא יהוו את מירב שטחו של הגג.

1.4 קולטי שמש ודודי שמש:

קולטי שמש יהיו בעיצוב אדריכלי ויהוו חלק אינטגרלי מהופעת הבנין. הדודים יוסתרו בתוך הבנין או בחלל הגג או במסתור על הגג המשתלב בחזות הבנין.

1.5 רצף מיבני:

1. יש להמנע ככל האפשר מיצירת מיקשה רצופה אחת של מבנים, ולפיכך אורך מירבי של חזית מבנה למעט באזור "מוסד ציבורי" לא תעלה על 80 מ' עבור מבנים שגובהם מכיל עד 2 קומות ו-60 מ' עבור מבנים שגובהם מגיע ל-3 קומות.
2. באזור "מוסד ציבורי" רצף מבני יהיה עפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.

1.6 קווי בנין פנימיים:

יתכנו מצבים שבתוך מגרש אחד יהיו מספר מבנים. במקרים אלה מרחקי בניה מזעריים בין חלקי חזית חופפים במבנים השונים לא יפחתו מ-10 מ'.

2. אזור מוסד ציבורי - מרכז לאוכלוסיית גיל הזהב: פרונט / הוראות עיצוב והנחיות להיתרי בניה יחודיות

2.1 הנחיות כמותיות:

1. כמות יח"ד : 200 יח"ד
2. גודל יח"ד :
יתאפשר לפתח ולאכלס מספר דגמים של יחידות דיור שגודלן המכסימלי יהיה בשטח 80 מ"ר לשימוש עיקרי + שטחי שירות.
3. מבני מגורים : יוקמו ע"י הקבצת מסי יח"ד למבני רציף אחד, כאשר - כמות יח"ד במבני לא תעלה על 12 יח"ד ולא תפתח מ-3 יח"ד.

2.2 גגות:

1. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בנינים ישמשו כמרפסות, גגות כני"ל ירוצפו. תכניות ריצוף וגישה אל גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
2. בגגות שטוחים שאינם משמשים כמרפסות, יבוצע כיסוי הגג בשיטת הגג ההפוך בגמר חצץ.
3. תותר בניית מגוון של גגות ויותר שימוש במגוון של חומרים : יותר גגות משופעים בכיסוי רעפים או בכיסוי שינגלס וכן יותר גגות מקומרים.
4. שיפוע גגות הרעפים יהיו מוגבלים לזוויות בין 20 ל-35 מעלות. שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפועי הגג בבנין אחד, יהיה בהתאם לאישור מהנדס הוועדה.

2.3 שלבי בניה ותוספות בניה:

אם תבוצע הבניה בשלבים, שלא עד מלא תהיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי מגרש שבתחום התכנית. כל תוספת לבנין קיים טעונה בקשה להיתר בהתאם להוראות תכנית זו. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.

(2.4) גדרות:

גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או ש.צ.פ. יבנו מבניה קשה, מלבנית, בלוק מטוייח או מאבן מרובעת מסותת תלטיש, אבן לקט, חאמי טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן. הכל בהתאם להוראות תכניות בינוי למתחם שלם באופן אחיד.

לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזית קדמית וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ כלפי הרחוב.

(2.5) קירות תמך:

1. קירות תמך לאורך הכבישים, ייבנו מאבן מסותת או מאבני לקט מקומיות או חאמי דבש או מסלעות. קירות אבן חאמי מסוג שהוא יבנו עם עיצוב מושקים ו/או כיחול.
2. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה לא יעלה על 3.0 מ' כולל מעקה בנוי בגובה 1.0 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.0 מ', ייבנה קיר התמך בדירוגים מוגנים בעומק שלא יפחת מ- 1.0 מ' לכל אחת.
3. כרכוב קיר תומך יהא מאבן טבעית מאסיבית או באבן שכבות.
4. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.

(2.6) חניות מבונות:

לא תותר בניית מבני עזר, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבניין וכחלק מבקשה להיתר בניה על פי נספח בינוי לביצוע שיאושר בוועדה המקומית.

(2.7) מתקני גז, הדלק וכיו"ב

מתקני הגז, הדלק וכיו"ב ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

(2.8) מזגנים

לא יותרו מזגני חלון, יחידות העיבוי של המזגנים ימוקמו במרפסות השרות כחלק ממסתור הכביסה.

(2.9) פיתוח מעברים ציבוריים פתוחים או מקורים משולבים בקירות מגן נגד הרוח:

כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות או אספלט או אבן שכבות. יותר שימוש בחצץ, כורכר, מצע בתנאי שלא יעלה על מחצית מהשטח המרוצף. שטחי המעברים המקורים מכל סוג שהוא ייכללו במנין חישובי השטחים, וכמפורט בחוק תוך שיוכם לשימוש עיקרי או שטחי שירות כמוגדר בתקנות חישוב שטחים. אופן קירוי המעברים ייעשה בעזרת רכיבי פלדה ופרגולות עץ ופוליקרבונט.

2.10 שימור נוף:

הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד.
מודגש בזאת שרק 60% משטח התכנית הבלתי בנויה יפותח באופן אינטנסיבי יתרת השטח ישאר כתכנית טבעית.

3. עבודות פיתוח נטיעות:

- 3.1 השטח הציבורי הגובל בדרך האזורית ינטע בעצים.
- 3.2 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מואשרת בועדה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
- 3.3 בקשה להיתר בניה תציג פתרון לעבודות עפר – שפכים, מילוי, חפירה וחציבה, באופן שהפגישה בסביבה תהיה מזערית.

4. שמירה על איכות הסביבה:

הרשות המקומית תפעל עפ"י ההנחיות שניתנו במסגרת התנאים לרישוי עסק ותבטיח אי חריגות ושיפור המצב הקיים בדבר השפעות מהמחצבה והכל באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- 4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 אווריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'.

הערה:

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

4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

4.1 על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבנין הקבועים בתכנית זו.

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

5. תנאים לביצוע התכנית:

5.1 תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5.2 תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה התאמתה של הבקשה לתכנית הבינוי המצורפת כנספח להוראות אלה או הגשתה ואישורה של תכנית בינוי עדכנית לאזור שבו מוצעת הבניה. אישור תכנית בינוי יהיה בסמכות הועדה המקומית.

5.3 היתרי בניה יוצאו בתנאי התאמת מפלס הכניסה למגרש למפלס הדרך המתוכננת.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע:

- שלב א' - נוכחי : המשך בינוי קיים במתחמים למבני ציבור ואזור ספורט - מייד.
- שלב ב' - עתידי : שטח למוסד ציבורי, מיועד לביצוע ואכלוס תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

התוכנית הוגשה לרשות תכנון בלבד/אין בה כדי להוות כל זכות לזום התכנית או הכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וזוהי ענינו הסכם ניהול בניה ואין חתימתו זו באה במיקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, כדי כל חובה ועל כל דין.

נניין הסדר הסכם ניהול בניה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בניה השטח הסדור לתכנית. אין בחתימתנו על התוכנית הסכמה או הודאה בקיום הסכם האסור ו/או ניהול על זכויות לבעלות בגלל הפרתו ע"י מי שרשש נחתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ניכח הסכם כאמור ו/או כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

נייחל ניהול בניה ישראל
מנהל הבנין

תאריך: 21/12/01

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

בוועדה המחוזית משגב

חבר קומטון

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

21.12.01

זום ומגיש התכנית

עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מ ש ג ב