

**נפת עכו**

**מחוז הצפון**

מרחב תכנון מקומי: משגב

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כאוכב אבו אלהיג'א

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/11158

**כאוכב מרכז**

שינוי לתכנית מפורטת שבתוקף: ג/6816, ג/6270, ג/6765, ג/7867, ג/1611, ג/7898, ג/2637, ג/9779  
 מש/מק/1/6765 והקלה מתמ"א 8.

הודעה על אישור תכנית מס. 11158/ג  
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 5384  
 מיום 29/3/05 מ' 2183

1.2 מקום התכנית:

כאוכב אבו אלהיג'א:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	מ.צ. מרכזי:
17682	97 - 58	100, 98, 49, 45, 44, 29	מזרח: 223 500
17687	35, 3 - 1	36, 26, 25, 5, 4	צפון: 748 500
17688	24 - 22, 12, 5 - 2	18, 10, 8 - 6, 1	
17693	-	13, 11 - 8	
17694	35, 31, 30, 26 - 23, 21 - 11, 9, 8, 6, 4	37, 34 - 32, 29 - 27, 22, 10, 7, 5	
17695	46 - 32, 25 - 22, 19 - 5, 1	31, 30, 28, 26, 20, 4 - 2	

1.3 שטח התכנית:

618.80 דונם (מדידה גרפית ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
 ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל. 04-6558211 פקס. 04-6453276 ואחרים

זם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב  
 א.ת. תרדיון, ד.נ. משגב 20179 טל. 9990102 פקס. 9990095

מגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב  
 א.ת. תרדיון, ד.נ. משגב 20179 טל. 9990102 פקס. 9990095

עורך התכנית:

דסמונד קפלן - אדריכל  
 יודפת, ד.נ. משגב 20180 טל. 04-9800007 פקס. 04-9800554

משרד הסנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה חש"ב - 1965  
 אישור תכנית מס. 11158/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 24/5/05 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - התכנית תואמת.
- תמ"א 8 - הקלה: אושרה גריעה משטח שמורת נוף (פרוטוקול הוולנת"ע מס' 192 מתאריך 20-08-02
- ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת.
- תכנית האב - התכנית תואמת.

תכניות מפורטות מקומיות - התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/6816 שבתוקף, לתכנית ג/6270 שבתוקף, לתכנית ג/6765 שבתוקף, לתכנית ג/7867 שבתוקף, לתכנית ג/1611 שבתוקף, לתכנית ג/7898 שבתוקף, לתכנית ג/2637 שבתוקף. לתכנית ג/9779 שבתוקף, לתכנית מס/מק/1/6765 שבתוקף. התכנית משתלבת עם תכנית ג/10904

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

1.6 מסמכי התכנית:

- 1.6.1 תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.
- 1.6.2 תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- 1.6.3 גליון 8 בקנ"מ 1:2500 - קווי בניין מיוחדים - מסמך מחייב.
- 1.6.4 נספח תנועה - תכנית מס' 1.0 מתאריך 11-12-02 - תנוחה - מסמך מנחה.
- תכנית מס' 1.50 מתאריך 18-06-02 - חתכים טיפוסיים - מסמך מנחה.
- מסמך מודפס מתאריך 12-07-02 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
30/07/01	הכנה
08/12/02	עדכון 1
23/03/03	עדכון 2
31/07/03	עדכון 3
24/08/03	עדכון 4
22/09/04	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 באור סימני התשריט:

- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע כחול
- שטח צבוע בחום תחום תום כהה
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע ירוק בהיר תחום ירוק
- שטח צבוע צהוב משובץ קווי
- אלכסון מצולבים בצבע ירוק
- שטח צבוע בפסים ירוקים
- שטח צבוע אפור תחום אפור כהה
- שטח צבוע סגול
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע אלכסוניים בירוק וחום
- לסידוגין
- קווים אלכסוניים בצבע אדום
- אזור מגורים א'
- אזור מגורים ב'
- שטח למבני ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- בית קברות
- שטח חקלאי
- אזור מסחרי
- אזור תעשייה
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
- דרך גישה
- דרך מאושרת או קיימת לביטול

זכות מעבר (במצב מוצע)  
 שטח שמורת נוף לפי תמ"א 8 בתחום התכנית (במצב קיים)  
 גבול התכנית  
 גבול תכנית קיימת  
 מספר תכנית קיימת  
 מספר דרך  
 קו בניין בצד הדרך (אלא אם צוין אחרת במסמכי

רוחב דרך (\*) = משתנה בהתאם לתשריט)  
 גבול גוש  
 מספר גוש  
 גבול חלקה קיימת  
 גבולמגרש מוצע  
 גבול שמורה  
 מספר חלקה קיימת  
 מבנה או חלק מבנה להריסה  
 גדר קיים להריסה  
 גבול תחום שיפוט

קו חשמל מתח עליון  
 גבול יער טבעי לשימור חש 84 לפי תמ"א 22  
 גבול שמורת נוף לפי ת.מ.מ. 2  
 גבול שמורת טבע וגנים לאומיים לפי ת.מ"א 31  
 גבול שמורת נוף לפי תמ"א 8

שטח לשימור משאבי מים לפי תמ"א 31  
 שטח משאבי טבע לפי תמ"א 31

דרך מע"צ ומספרה

- קווים אלכסוניים צפופים בצבע שחור
- קווים אלכסוניים בצבע שחור
- קו כחול עבה רצוף
- קו כחול מרוסק
- מספר צמוד לקו כחול מרוסק
- מספר ברבע העליון של עיגול
- מספר ברבע צדדי של עיגול
- התכנית
- מספר ברבע התחתון של עיגול
- קו שחור עם משולשים שחורים
- מספר בן חמש ספרות
- קו ירוק מרוסק
- קו שחור
- קו שחור מרוסק ארוך/קצר
- מספר בעיגול מרוסק בצבע שחור
- מבנה או חלק מבנה בצבע צהוב
- קו שחור מרוסק (כתשריט מצב מוצע)
- קו שחור מרוסק (בתרשים הסביבה)
- קו אדום מרוסק ארוך/קצר/קצר
- (בתרשים הסביבה)
- קו ירוק עבה רצוף (בתרשים הסביבה)
- קו כתום עבה רצוף (בתרשים הסביבה)
- קו צהוב עבה רצוף (בתרשים הסביבה)
- קו אדום עבה רצוף (בתרשים הסביבה)
- קווים מרוסקים אלכסוניים בצבע כחול
- (בתרשים הסביבה)
- פסים ירוקים אנכיים (בתרשים הסביבה)
- שני קווים שחורים מקבילים עם מספר
- בעיגול שחור (בתרשים הסביבה)

טבלת שטחים:

1.10

מצב מוצע			מצב קיים		
%	שטח (ד')*	יעוד	%	שטח (ד')*	יעוד
68.54	424.10	אזור מגורים א'	67.88	420.06	אזור מגורים א'
6.17	38.19	אזור מגורים ב'	5.84	36.13	אזור מגורים ב'
-	-	-	0.15	00.94	שטח חקלאי
8.05	49.81	שטח למבני ציבור	7.82	48.40	שטח למבני ציבור
14.02	86.74	דרך קיימת או מאושרת	15.60	96.50	דרך קיימת או מאושרת
2.65	16.42	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	-	-	-
-	-	-	1.99	12.34	דרך גישה
0.53	3.31	שטח ציבורי פתוח	0.68	4.19	שטח ציבורי פתוח
0.04	0.23	שטח בית קברות	0.04	0.24	שטח בית קברות
100%	*618.80	סה"כ	100%	*618.80	סה"כ

\* שטח בדונם - מדידה גרפית ממוחשבת

## 2. מטרת התכנית ועיקר הנראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 להתאים תכניות קיימות בנושא של דרכים ודרכי גישה למציאות בשטח.
- 2.1.2 להתאים את הנראות הבניה למצב ולבניה הקיימים בשטח.
- 2.1.3 לשפר הנחיות בינוי והנחיות סביבתיות.

### 2.2 עיקרי הנראות התכנית:

- 2.2.1 קביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- 2.2.2 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.3 קביעת הנחיות סביבתיות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע	מספר יחידות דיור
מגורים א'	466,510 מ"ר (קיבולת)	קיבולת: 2546 יח"ד
מגורים ב'	45,820 מ"ר (קיבולת)	קיבולת: 306 יח"ד
-	-	סה"כ מגורים: 2852 יח"ד*
מבני ציבור	39832 מ"ר (קיבולת)	-
בית קברות	13 מ"ר (קיבולת)	-

\* קבולת קיימת = 2809 לכן התוספת = 43 יח"ד

## 3. הנראות התכנית

### 3.1 ברשימת תכליות ושימושים:

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

#### 3.1.1 אזור מגורים א':

תכליות מותרות וסייגים באזור מגורים א':

- בתי מגורים.
- שטחי שרות עבור מתסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום וחדרי טרנספורמציה.
- דרכי גישה, שבילים, זניה ופיתוח סביבתי.
- מגדשי משחקים.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 3.3.4.7) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש, ולאחר הפעלת סעיף 149 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בדבר פרסום, יותרו:

- גני ילדים, פעוטונים.
- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
- חנויות למסחר קמעונאי, מסעדות ופונקציות כגון סניף רשות הדואר (הכל בקומת קרקע בלבד).

- מספרות ומכוני יופי.
- סטודיו וגלריה של אומנים.

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

### 3.1.2 אזור מגורים ב'

תכליות מותרות וסייגים באזור מגורים ב' יהיו דומים לאזור מגורים א' אלא באזור מגורים ב' יותר אחוזי בנייה יותר גבוהים וצפיפות דיוור יותר גבוהה. ראה טבלת זכויות הבנייה בסעיף 3.2.

תכליות מותרות וסייגים באזור מגורים ב':

- בתי מגורים.
- שטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום וחדרי טרנספורמציה.
- דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.
- מגרשי משחקים.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 3.3.4.7) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש, ולאחר הפעלת סעיף 149 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בדבר פרסום, יותרו:

- גני ילדים, פעוטונים.
- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
- חנויות למסחר קמעונאי, מסעדות ופונקציות כגון סניף רשות הדואר (הכל בקומת קרקע בלבד).
- מספרות ומכוני יופי.
- סטודיו וגלריה של אומנים.

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

### 3.1.3 שטח לבניני ציבור:

השטח מיועד להקמת בניני ציבור ומתקנים ציבוריים כגון:

- מבני דת.
- מוסדות חינוך, תרבות וספורט.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- מבני בריאות ורווחה כגון: מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעמדה ראשונה.
- משרדים של הרשות המקומית.
- דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי, לכל שטח המגרש, לאישור הועדה המקומית.

### 3.1.4 שטח ציבורי פתוח:

שטח מיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומתקני צל. בתנאי שנשמר על זכות מעבר לציבור לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית תותר בניית מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים וחדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים. כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

### 3.1.5 שטח בית קברות:

השטח מיועד לקבורה, נטיעות וגינון. לא תותר כל בניה ופיתוח בשטח של בית הקברות ללא הגשת תכנית מפורטת בהתאם לתמ"א 19 שתאושר ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

### 3.1.6 שטח לדרכים:

מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי רכב (מפרצי חניה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בניה פרט למיבנים ולמתקנים ציבוריים המחזרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם "מיתקני תשתית" 5 מתוך 5

(כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גגני. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

בשלב התכנון המפורט מותר יהיה לתכנן דרך כדרך משולבת, בתנאי אישור ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסמו במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת. תותרנה כל התכליות המותרות בדרך. כל הפיתוח בשטח דרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

בשטח לדרכים סומן מבנים וגדרות להריסה - על הועדה המקומית לפעול בהתאם לסעיף 3.3.4.15.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

צפיפות מקסימלית	גובה בניה מקסימלי ****		שטח בניה מקסימלי ב-%							קווי בנין*			גודל מגרש מינימלי	האזור (שימוש עקרי)
	מס' יח"ד מס' יח"ד (קיבולת)	מ' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטח שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה ***	מעל הכניסה ***	צדדי	אחורי	קדמי			
2546	6	13.0	4 + קומות מרתף	150%	40%	110%	0%	150%	3	3	3 או 0 לפי הרחטה בתשריט	400 מ"ר **	מגורים א'	
												או לפי גליון 8 וסעיף 3.3.1.2 - קווי בנין מיוחדים		
306	8	13.0	4 + קומות מרתף	160%	40%	120%	0%	160%	2	2	0 או 3 לפי הרחטה בתשריט	250 מ"ר	מגורים ב'	
												או לפי גליון 8 - קווי בנין מיוחדים		
-	-	10.0	3 + קומות מרתף	100%	20%	80%	0%	100%	3	3	3 או 0 לפי הרחטה בתשריט	300 מ"ר	בניין ציבורי	
-	-	4	1	5%	-	5%	0%	5%	0	3	0	240 מ"ר	בית קברות ****	
-	-	4	1	4 מ"ר במגרש מינמלי ועד 80 מ"ר סה"כ בכל שטח זה בתכנית זו	4 מ"ר במגרש מינמלי ועד 80 מ"ר סה"כ בכל שטח זה בתכנית זו	-	0%	4 מ"ר במגרש מינמלי ועד 80 מ"ר סה"כ בכל שטח יעוד זה בתכנית זו	0	3	3 או 0 לפי הרחטה בתשריט	90 מ"ר	שטח ציבורי פתוח	
אסורה בניה													זרביט	

3.3.1.2  
3.3.1.3

הערות:

\* קווי בנין  
 יותרו הקמת פרגולות ומבנים לשטח שירותי חז-קומתיים בכל המרווחים (קו בנין 0.0 מ' קדמי, אחורי וצדדי). שטח שירותי במרווחים לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בסבלה. לגבי מבנים קיימים כחוק החורגים ביתם לקו בנין בתכנית זו אלא שנבנו לפני אישור תכנית זאת, תותר החריגה בקו הבניין בתנאי שהמבנה או חלק ממנו החורג נמצא בתחום מגרש מיועד לבניה ולא בתחום דרך או שביל. כל תוספות בניה יהיו בנסיגה לפי קווי הבנין של תכנית זאת. קווי בנין יהיו לפי הטבלה הנ"ל אלא עם ציון אחרת בתשריט התכנית או שהמבנה סומן בגליון 8 - קווי בנין מיוחדים. ראה טעיפים 3.3.1.2 ו-3.3.1.3.  
 יותר מגרש מינימלי של 250 מ"ר במקרים הבאים:  
 ● מגרשים וחלקות שאושרו בהתאם לתכנית מס' 6765/ג.  
 ● באישור מיוחד מהועדה המקומית להתאם לתכנית מס' מש/מק/6765/1 כאוכב.  
 ● בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.  
 בשום מקרה לא תעלה גובה בנייה חדשה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית. ספירת קומות תהיה מגובה קרקע טבעית מקורית בכל חתך של המבנה במגרש. ניתן לבנות קומת מרתף לתניה ולמחסנים בלבד מתחת למבנה בתנאי שגובה הבנייה לא יעלה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ'. שטח המרתף יהושב כחלק משטח הבנייה המותר בסבלת זכויות בניה הנ"ל. לגבי מבנים קיימים כחוק שנבנו יותר גבוהים לפני אישור תכנית זו, תותר החריגה בגובה המקסימלי. תוספות בניה יהיו לפי תכנית זו. מבנים לשטח שירותי שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גבוה מ-4.0 מ'. מעל קרקע טבעית (ראה סעיף 3.3.1.1).  
 לא תותר כל בניה ופיתוח בשטח של בית הקברות ללא הגשת תכנית מפורטת בהתאם לתמ"א 19 (ראה סעיף 3.3.1.3)

- \*\* מגרש מינימלי
- \*\*\* מפלס הכניסה
- \*\*\*\* גובה בניה
- \*\*\*\*\* בית קברות

3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות:

3.3.1.1 גובה בניה:

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

יותר הקמת ארובות, מכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.3.1.2 קווי בנין מיוחדים:

למבנים צבועים כתום בגליון 8 - קווי בנין מיוחדים (מספרים 1 עד 23 עד 116) תותר חריגה מקו הבנין שבטבלת זכויות והגבלות בניה (סעיף 3.2 הנ"ל). חריגה זו תותר רק בתחום קונטור המבנה שסומן בצבע כתום בגליון 8 הנמצא במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש. לא תותר חריגה בתחום דרך מאושרת. בתחום שטח החריגה המותרת תותר תוספות בניה עד לגובה המכסימלית המותר לפי תכנית זו. בחלקה 11 בגוש 17694 בלבד יותר קו בנין 0.0 מ' בצד דרך מס' 80 בהתאם לרוזטה בתשריט.

3.3.1.3 קו בנין 0.0 מ':

יותר קו בנין 0.0 מטר צדדי בצד אחד בלבד של כל מגרש.

במקרים של קו בנין 0.0 מטר חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

- \* פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מטר מגבול המגרש למעט המקרים שמוגדרים בסעיף "פתחים מותרים".
- פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0 מטר ל-3.0 מטר מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.
- שטח זצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מטר.
- קו בנין 0.0 מטר או מעבר מינימלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מטר בין אלמנט בניי לגבול המגרש. כלומר הבניה תהיה על גבול המגרש ללא מעבר בכלל (קו בנין 0.0 מטר) או לפחות 0.8 מטר מגבול המגרש כדי לאפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מטר.
- גמר נאה כלפי חוץ: מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.
- מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכס על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.
- קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש בתנאי תיאום ביצוע משותף בין השכנים ובהסכמתם.
- מרתף חניה: יותר קו בנין 0.0 מטר למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מטר מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורת הבניה.



#### 3.3.1.4 חומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר ושימוש בחומרים שאינם עמידים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.

#### 3.3.1.5 חזות בניינים ופיתוח המגרש:

בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בק"מ לא קטן מ-1:250: הכולל סימון גובה מפלסים) 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 וצורה של חיבורי השמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

על מבקש היתר הבנייה למנוע דדודור 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.

חניה בקו בניין צידי אפס מטר חנוקז לכוון מגרש המבקש.

#### 3.3.1.6 מבנים נפרדים לשטח שירות:

תותר בניית לא יותר משלושה מבני עזר נפרדים מהמבנה הראשי בכל מגרש עבור שטחי שרות: מחסנים, חניה מקורה, חדרי כביסה, ציוד קירור וחימום ומדרי חשמל וטרנספורמציה. סה"כ שטח בניה של מבנים נפרדים לשטח שירות לא יעלה על 20% מסה"כ שטח הבניה המותר במגרש ויחושב כחלק משטח הבניה המותר ולא כתוספת שטח בניה מותר.

### 3.3.2 פיתוח:

#### 3.3.2.1 נוף:

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

#### 3.3.2.2 עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דדודור בולדריס, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח תייבט לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

#### 3.3.2.3 קירות תומכים ומסלעות:

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

#### 3.3.2.4 שילוט:

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת. בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל חזית של כל מבנה ולא יהיו יותר מארבעה שלטים לכל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר. תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות.

#### 3.3.2.5 גדרות:

גדרות יוקמו על גבול קו הרחוב המאושר ובכל מקרה בתחום המגרש. בצמתים גובה הגדרות לא יעלו על 80 ס"מ.

3.3.3.1 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3.3.3.3 ביוב:

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

3.3.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.00 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבדדים וכבלים אוויריים	1.50 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.00 מ'

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

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3.00 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.00 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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 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'

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

### 3.3.3.5 אשפה, פסולת בניה ועודפי עפר:

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

### 3.3.3.6 תקשורת:

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות.

### 3.3.4 הוראות כלליות:

#### 3.3.4.1 חלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט
- תכנית זו מאפשרת חלוקה למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, ותאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום

#### 3.3.4.2 הפקעות:

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

#### 3.3.4.3 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.

#### 3.3.4.4 מבנים קיימים:

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

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- 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 מבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

#### 3.3.4.5 תנאים לביצוע התכנית:

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

#### 3.3.4.6 היטל השבחה:

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

#### 3.3.4.7 תניה:

התניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ואישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 3.3.4.8 עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח

#### 3.3.4.9 מקלטים:

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

#### 3.3.4.10 כיבוי אש:

קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יתקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

#### 3.3.4.11 סידורים לנכים:

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

#### 3.3.4.12 נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להודות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע 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 הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעות, ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

#### 3.3.4.13 זיקת הנאה - זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי השמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, 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 יינתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

3.3.4.14 היתרי בניה:

תנאי למתן היתר בניה הוא הוכחת בעלות בהתאם לחוק התכנון והבניה.  
לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

3.3.4.15 מבנים וגדרות להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים וגדרות המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

4. חתימות:

עורך התכנית:

  
דסמונד קמלן  
אדריכל

מגיש התכנית:

יזם התכנית:

22/09/04

תאריך:

תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אריך:  
מ ש ג

