

מרכז שרותים משגב
תכנית מפורטת גנ/15478
המהווה שינוי לתכנית ג/9228 (מאושרת)

הוראות התכנית (תקנון)

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15478
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.12.07... מאשר את התכנית
הרצל גדי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

15478/א	הודעה על אישור תכנית
578	פורסמה בלוקט הפורסומים מס'
28.2.07	מיום

דצמבר 2007

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 גנ/15478 – מרכז שרותים משגב. המהווה שינוי לתכנית ג/9228 (מאושרת).

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

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 224500	צפון: 751500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19814		1, 2, 3, 8
19816	4	1, 2, 3, 5, 6, 7
19285		1, 2, 7

1.3 שטח התכנית: 272.26 דונם

1.4 בעלי ענין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
חרמון 2 ת.ד. 580, קרית הממשלה
נצרת עילית 17105
טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521
דוא"ל: tsafontichnun@mmi.gov.il
מועצה אזורית משגב
ד.ג. משגב 20179
טל.: 04-9902311, פקס: 04-9902315
דוא"ל: yohay@misgav.org.il
אדריכל דורון רוהטין
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.ג. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990
doron@yaad-arc.co.il

1.5 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 35 - התכנית תואמת לתמ"א.
ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2 (מאושרת)
ו-ת.מ.מ. 2 – 9 (מופקדת).

תכניות מפורטות
- התכנית מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/9228.
- התכנית תואמת תכנית מש/מק/1/5616

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 14 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה בקני"מ 1:1250 - מנחה.

כל מסמכי התכנית כמפורט לעיל מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
אוגוסט 2003	עדכון 1
אוקטובר 2003	עדכון 2 – דיון בו. מקומית
פברואר 2005	עדכון 3 – לדיון בולקחש"פ
אוקטובר 2005	עדכון 4 – להפקדה
פברואר 2006	עדכון 5 – למתן תוקף
יולי 2007	עדכון 6 – למתן תוקף
דצמבר 2007	

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.

מבני ציבור	-	חום בהיר תחום בחום כהה	1.9	באור סימני התשריט:
אזור לתכנון מוסדות מיוחד	-	חום בהיר תחום בחום ומשובץ כחול אלכסוני והאותיות "תמ" בתוך עיגול במרכז		
אזור ספורט	-	ירוק בהיר תחום בחום		
שטח ציבורי פתוח	-	ירוק		
שטח פתוח משולב	-	פסים לסרוגין אדום-ירוק (אנכי)		
שטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור	-	פסים לסרוגין חום – ירוק (אלכסוני)		
דרך קיימת	-	חום		
דרך מוצעת	-	אדום		
דרך משולבת	-	פסים לסרוגין אדום-ירוק (אלכסוני)		
אזור חקלאי	-	פסים ירוקים באלכסון		
מספר דרך	-	מצויין ברבע עליון של עיגול		
קו בנין משמאל לדרך	-	מצויין ברבע שמאלי של עיגול		
קו בנין מימין לדרך	-	מצויין ברבע ימני של עיגול		
רוחב הדרך	-	מצויין ברבע תחתון של עיגול		
גבול חלקה ומספרה	-	קו ירוק רציף ומס' החלקה בירוק		
גבול גוש ומספרו	-	קו אדום רציף עם משולשים אדומים משני צדדיו לסרוגין ומס' גוש באדום		
גבול התכנית המוצעת	-	קו כחול עבה		
גבול תכנית קיימת	-	כחול מרוסק		
גבול תחום השפעה של מחצבה	-	קו חרדל מרוסק		
דרך לביטול	-	קווקו אדום אלכסוני		

טבלת שטחים: 1.10

יעוד השטח		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
מבני ציבור	82.88	30.44%	75.48	27.72%	
אזור לתכנון מוסדות מיוחד	--	--	5.99	2.20%	
אזור ספורט	64.17	23.57%	76.12	27.96%	
שטח ציבורי פתוח	44.36	16.29%	27.51	10.10%	
שטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור	--	--	5.34	1.96%	
שטח פתוח משולב	--	--	8.90	3.27%	
דרך קיימת	74.22	27.26%	50.73	18.63%	
דרך מוצעת	--	--	15.58	5.73%	
דרך משולבת	2.59	0.95%	2.59	0.95%	
אזור חקלאי	4.04	1.49%	4.02	1.48%	
	272.26	100%	272.26	100%	

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :

- 2.1.1 התאמת תכנית מפורטת מאושרת ג/9228 - מרכז שרותים אזורי, לתכנון דרכים עדכני.
- 2.1.2 הוספת ייעוד – שצ"פ – משולב במבני ציבור להתאמת שימוש בשצ"פ למבנים ומתקנים הקשורים במרכז אקולוגי ונושאי איכות הסביבה.
- 2.1.3 הוספת יעודים – אזור לתכנון מיוחד, במגרש שמהווה עתודה לבינוי משולב של מרכז תרבות ומרכז אזרחי.
- 2.1.4 תיחום אזור לפיתוח משולב: דרכים/חניות/שצ"פ והנחיות לתכנונו המפורט בעתיד.
- 2.1.5 התאמת זכויות בניה באזור ספורט להיקף המתקנים הקיימים והמתוכננים לביצוע בעתיד.
- 2.1.6 קביעת הנחיות תכנון, סייגים והוראות לביצוע עבודות בניה בתחום התכנית .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
מבני ציבור	22,641 מ"ר
אזור לתכנון מוסדות מיוחד	2,396 מ"ר
אזור ספורט	6,000 מ"ר
שצ"פ משולב במבני ציבור	250 מ"ר
שצ"פ	100 מ"ר

- 2.2.2 קביעת תכליות מותרות בכל קרקע.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה כולל צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים וכו'.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הנחיות נופיות.
- 2.2.6 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 ובלבד ששטחם לא יעלה על 250 מ"ר.
- (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 אזור לתכנון מוסדות מיוחד:

- (1) כללי: אזור זה מהווה עתודה לפיתוח נוסף של מרכז השרותים, מעבר למתאפשר ביעודי קרקע אחרים עפ"י תכנית זו. תנאי סף להוצאת היתרי בניה בבוא העת באזור זה הם:
 - (א) הכנת פרוגרמת שימושים ושטחי מבנים בכפוף לסעיף 3.2 – טבלת זכויות והגבלות בניה.
 - (ב) הכנת תכנית בינוי.
 - מילוי תנאי הסף מותנה באישורם בועדה המקומית.

(2) רשימת תכליות ושימושים:

- (א) מוסדות חינוך ותרבות – מרכז פעילות רב תחומי לתרבות ואולם מופעים, מועדונים למיניהם.
 - (ב) משרדים ומינהל.
 - (ג) מוסדות אזרחיים.
 - (ד) שונות – דת, שרותי תשתית, אחזקה.
 - (ה) דרכים וחניות.
 - (ו) שטחים פתוחים המשמשים לגינון ולחורשות, מתקני ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצורכי 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.

3.1.3. אזור לספורט:

- (1) מבנים, מועדונים ומתקנים לפעילויות ספורט, כולל מבני שירות ויציעים לקהל ומזנונים.
- (2) בריכות שחיה.
- (3) אמפי-פארק פתוח.
- (4) שטחים פתוחים המשמשים לגינות, גנים ציבוריים, חורשות ומתקנים הנדסיים.
- (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.
- (4) שבילים ומדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל.
- (5) דרכי גישה למתקנים הנדסיים.
- (6) לא תותר הקמת מבנים למעט מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה המקומית.

3.1.5. שטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור:

- (1) שטחים לגינות, ולגנים ציבוריים ולחורשות.
- (2) שטחי ניקוז ומתקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה המקומית.
- (3) מבנים ומתקנים הקשורים במרכז אקולוגי ונושאי איכות הסביבה.

3.1.6. שטח פתוח משולב:

- (1) כללי:
שטח מרכזי שאינו מבונה בתווך בין מבנים, שתוכן עליו תכנית בינוי שתציג שילוב גנים ציבוריים ונטיעות, מעברים ציבוריים להולכי רגל דרכים וחניות.
היתרים לסלילה ולעבודות פיתוח (קירות תומכים, רחבות וכו') יינתנו רק לאחר אישור תכנית בינוי כנ"ל על ידי הועדה המקומית.
- (2) רשימת תכליות ושימושים:
 - (א) דרכים וחניות.
 - (ב) שטחים לגינות, ולגנים ציבוריים ולחורשות.
 - (ג) שטחי ניקוז ומתקנים הנדסיים למיניהם.
 - (ד) שבילים ומדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל.
- (3) לא תותר הקמת מבנים ביעוד קרקע זה.

3.1.7. 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.

3.1.8 דרך משולבת:

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

3.1.9 אזור חקלאי:

עבודות ושימושים מותרים 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 מעל הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שדות	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים (6)	מס' קומות
מבני ציבור	500	5	5	5	35%	(4)	30%	5%	30%	35%	3	14	3
מבני ציבור מגרש מס' 8	500	5	5	5	110%	50%	120%	40%	60%	160%	3	12	3
(5)													
אזור לתכנון מוסדות מיוחד	500	5	5	5	45%	(4)	40%	5%	45%	45%	3	14	3
אזור לספורט	2,500	5	5	5	בנוסף בכפוף לקו איסור בניה מדרג 805	(4)	200	30	630	230	2	12	2
											2		2
											2		2
ש.צ.פ.	בהתאם לתשריט	3	3	3	100 מ"ר	--	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר	1	3	1
ש.צ.פ. משולב במבני ציבור	בהתאם לתשריט	3	3	3	250	--	250	-	250	250	1	3	1

- (1) הוראה זו לא תחול על מתקנים הנדסיים מסוג חדרי מכונות ומכוני שאיבה, שיתאפשר להקים על קו בנין 0 לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
- (2) מגבלת גובה זו תחול על החלקים של המבנה מלבד חבלטת חדרי מכונות מעל פני הגג, כחלק מפתרון של התקנת מעלית.
- (3) במנין הקומות של אולם ספורט לא נחשב יציע קהל 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/1-5616.
- (6) גובה הבניה יימדד מפני קרקע טבעית /או חפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (7) במקרה של אי התאמה בין התשריט לתקנון בכל הנוגע לקווי בניין, ייקבע התשריט.

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 להתננות 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 יהיו את מירב שטחו של הגג.

1.4 קולטי שמש ודודי שמש:

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

1.1 רצף מיבני:

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.

1.2 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. עבודות פיתוח נטיות:

- 2.1 השטח הציבורי הגובל בדרך האזורית יינטע בעצים.
- 2.2 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
- 2.3 בקשה להיתר בניה תציג פתרון לעבודות עפר – שפכים, מילוי, חפירה וחציבה, באופן שהפגיעה בסביבה תהיה מזערית.

3. 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.

4. איסור בניה בשטחים גובלים בדרכים אזוריות:

- 4.1 בשטחים המיועדים לספורט וגובלים בדרך אזורית 805 תאסר בניה בתחום קו בנין של הדרך.
- 4.2 בתחום קו בנין של 80 מ' מדרך אזורית 784 תאסר כל בניה לרבות הבניה המוצעת בשצ"פ.

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 אוויריים | - 1.5 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | - 5.0 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 קווי 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 (התקנות 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.

11. תפעול מחצבת שגב

השימושים המוצעים בתכנית לא יהוו מגבלה או מניעה לניצול מלא של חציבת חומרי גלם במחצבת שגב הסמוכה שמצפון לדרך 805 – אתר מס' 32 לפי תמ"א 14.

פרק 4 – מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע:

- | | |
|--|---|
| מתחמים למבני ציבור, אזור ספורט ושצ"פ : | המשך בינוי קיים – מייד. |
| אזור לתכנון מיוחד : | מיועד לביצוע ואכלוס תוך 15 שנים
מיום אישור תכנית זו. |

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות טכנית לעניינה, בהנאי שנו תהיה ניתוחית עם
דשיות התכנון המוצגות.
התייחסתי היום לעדתי הטון בלבד, אין בה כדי להסגית כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוסקת השטח ונחלקו עניני הטקס מתאים בגובה ואין התייחסתי או נאח
בניקוש הסגית כל בעל זכות בשטח הנדון ולא כל השות כוסמטית.
לפי כל הורה וע"י כל דין.

לטעון הסר סגור ונאמר היה כי אם נתינת או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הסגור בתכנית, אין בהתייחסנו על רתכנית הסרת או
הודאה בקיום הסכם דמיוני ואין וקשר על זכותנו לטעול בגלל
הפרתו ע"י ניי שרשט נאמנו על כיו זכויות כלש"ן בשטח, ואין על
כל זכות אחרת המיוחסת לנו משום הסכם כאמור וע"י כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מחקר ישראלי
מחוז הכפון

תאריך: 31/12/07

בעל הקרקע

:

מועצה אזורית משגב

2K

:

יזם ומגיש התכנית

יזם ומגיש התכנית
מחוז הכפון

at

:

עורך התכנית

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ