

036
20.04.14

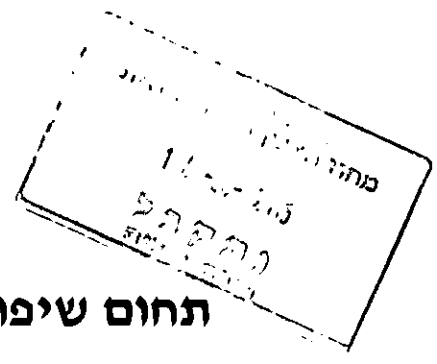
2082722-1

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי משגב

תחום שיפוט מוניציפאלי – מועצה אזורית משגב



תכנית מס' ג/10903 שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח למגורים, לשטח

ציבורי פתוח ולדרכים

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/במ/127, ולתוכנית מתאר

מקומית מס' ג/5357 צורית – גילון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 10903 חוּדַחַח חַמְחֻזִית לַתְכְנֻן וּבְנִיָה חַחֻלִיטָה בִּיּוֹם 20.04.14 לַאשֶׁר אֵת חַחֻזִית	
מנהל מינהל התכנון גור איתן	מנהל הגנה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 10903 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____
--

- יולי 1998
- יולי 1999 עדכון
- נובמבר 2003 עדכון
- מאי 2004 עדכון
- מרץ 2012 עדכון
- 21.10.14 עדכון
- 30.12.14 עדכון

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: משגב

תחום שיפוט מוניציפאלי: מוא"ז משגב

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית

תוכנית מפורטת מספר ג/10903 שינוי לתכנית מתאר מספר ג/במ/127, ולתוכנית מתאר מספר ג/5357, שינוי יעוד מחקלאות למגורים ולדרכים.

1.2 מטרת התוכנית

- א. לשנות ייעוד השטח מחקלאי לשטח המיועד למגורים, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.
ב. הסדרת דרכי גישה.

1.3 מקום התוכנית

צורית

נ.צ. מרכזי *		מזרח: 756750	צפון: 174000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
19042	60	✓ ✓	
		135, 62 (חלקה ישנה מספר 77)	

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.4 שטח התוכנית

12.64 דונם

1.5 בעלי עניין

בעל הרקע: הימנותא ומדינה

טלפון: 6707458 – 02 פקס: 02-6707364

יזם תוכנית: ועדה מקומית משגב, אז"ת תרדיון והימנותא

טלפון: 9990102 – 04 פקס: 04-9990095

מגיש תוכנית: ועדה מקומית משגב

עורך התוכנית: הימנותא ת.ד. 7283 ירושלים 91072

1.6 יחס לתוכניות אחרות

הקלה מתמ"א 31 במספר יחידות הדיור.

תוכנית מתאר מקומית : מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מסי' ג/במ/127 מאושרת (אשר הודעה בדבר פרסומה בילקוט פרסומים מסי' 4371 מיומם 16.1.96).

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

1.7 מסמכי התוכנית

א. תקנון בן 14 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250, מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת תוכנית

תאריך	הכנה
07.1998	הכנה
07.1999	עדכון 1
11.2003	עדכון 2
מאי 2004	עדכון 3
מאי 2012	עדכון 4
אוקטובר 2014	עדכון 5
דצמבר 2014	עדכון 6

1.9 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.10 באור סימני התשריט

גבול התוכנית	קו כחול כהה.
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול בלתי רציף.
גבול גוש ומספרו	מספר הגוש מוקף באליפסה, הקו רציף ומשולשים קטנים מופיעים משני צידיו, כאשר כל הפריטים בצבע שחור.
גבול חלקה רשומה ומספרה	מספר החלקה מוקף בעיגול כאשר גבולה מופיע בקו אחיד כאשר כול הפריטים בצבע ירוק.
גבול מגרש ומספרו	מספר המגרש והקו המסמן אותו מופיעים בצבע שחור רציף.
גבול מגרש מוצע ומספרו	מספר המגרש והקו המסמן אותו מופיעים בצבע שחור בלתי רציף, מספר המגרש מופיע כמספר.
אזור מגורים א'	שטח כתום.
שטח חקלאי	קווים אלכסוניים מקבילים בירוק.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בצבע ירוק.
דרך מאושרת	שטח צבוע בצבע חום.
דרך מוצעת	שטח צבוע בצבע אדום.
רוזטה	עיגול בצבע שחור מחולק ל 4 כאשר בחלקו העליון מצוין מספר הדרך, מצד ימין ושמאל מספר המציין את קו הבניין בחלקו התחתון המספר מציין את רוחב הדרך.

1.11 טבלת שטחים

מרב מוצע		מרב קיים		יעוד שטח
אחוזים %	שטח (דונם)	אחוזים %	שטח (דונם)	
56.01	7.08	0.63	0.08	אזור מגורים א'
-	-	78.16	9.88	אזור חקלאי
18.20	2.30	-	-	אזור ציבורי פתוח
21.20	2.68	21.21	2.68	דרך מאושרת ו\או קיימת
4.59	0.58	-	-	דרך מוצעת
100	12.64	100	12.64	סה"כ שטח

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

- א. לשנות יעוד השטח מחקלאי לשטח המיועד למגורים, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.
- ב. הסדרת דרכי גישה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח מגורים, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.
- 2.2.3 כל ההוראות אשר לא שונו בתוכנית זו, יהיו על פי הוראות תוכנית מסי ג/במ/127.

2.2.4 תנאים למתן היתר הבנייה

- א. הסכמת האגודה השיתופית של היישוב.
 - ב. אישור תוכנית בניוי לאתר.
 - ג. הגשת תוכניות עיצוב אדריכלי של המבנה ופיתוח סביבתו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו. חומרי גלם יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך.
 - ד. הבטחת ביצוע ותשתית.
 - ה. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ו. אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיפים 121, 122 לחוק התו"ב. החלוקה המופיעה בתשריט יעודי קרקע הינה חלוקה מנחה בלבד.

2.2.5 תנאים למתן תעודת גמר

- א. סיום עבודות חפירה במגרש.
- ב. הסדרת החניות כנדרש.
- ג. הריסת מבנים זמניים, פינוי פסולת ועודפי בנייה.
- ד. חיבורים סופיים לרשתות המים, הביוב, החשמל והטלפון.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2200	+2200	0	מ"ר	מגורים
ע"פ חלוקה מנחה		11	+11	0	מס' יח"ד	

פרק 3- הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 שטח מגורים א'

מיועד למגורים בלבד, במגרשים בשטח של 500 מ"ר, שטח בניה עד 45% משטח המגרש. גובה בניה מכסימאלי בגג רעפים 8.5 מ' ובגג שטוח 7.5 מ' כולל מעקה. ישמש להקמת מבני מגורים חד או דו קומתיים צמודי קרקע חד משפחתיים. אין לאפשר קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבניה עתידית במסגרת הבניה המותרת. החצר של הבניין, כולה או מקצתה, תוצמד למגורים. בכל מגרש, יש להגדיר שטחי חנייה כנדרש ע"פ התקן. כל מגרש המוגדר בתשריט, ישמש מקבץ מגורים בעל זהות אחידה, ויגדיר באופן פיזי את גבולותיו ע"י קירות הבניין, חומות בנויות או מגוונות, תוך יצירת הגדרה ברורה של שטחי הצבור והשטחים הפרטיים.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח

ייעודו של שטח זה על פי הפירוט הבא:

שטחים לגינות, גנים וחורשות.

מגרשי משחקים.

שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה.

למיקום מקלטים ציבוריים שיבנו בקו בנין שלא יפחת מ-4 מ' מגבול המגרש ובחזית לצד הדרך בקו בנין, בהתאם לתשריט.

3.1.3 דרכים

כולל מערכות תשתית, חניות, רחבות לחניית אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים. מספר מקומות חנייה יהיה בהתאם לתקן חנייה. ישמשו לתנועת כלי רכב, להולכי רגל ולהעברת תשתיות כמוגדר בחוק.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא ייתנו היתרי בניה אלה בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

הערות	צפיפות נטו מ"ר במגרש	גובה בניה מכסימאלי		אחוזי בניה שטח בניה מכסימאלי במ"ר						קווי בנין מינימאליים במ' קדמי			שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימאלי	שטח ציבורי פתוח	דרכים	
		מס' קומות	מס' במטרים	לכיסוי קרקע עד	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי	קדמי						
גדרות על גבול מגרש: ניתן לבנות גדר בנויה על גבול מגרש עד גובה 1.4 מ'. גימור הגדר יותאם לסביבתו. קירות תומכים: אם נדרש לפיתוח המגרש קיר תומך, יהיה גובהו המכסימאלי בחזית הקדמית עד 1 מ', ובצידו האחורי עד 2 מ' מעל קרקע טבעית, מעל לכך יבנה הקיר בצורה מדורגת.	1	עד 8.5 מ' בנג משופע ועד 7.5 מ' בנג שטוח, קירות תומכים, מעקה *** במבנה עזר וחניה: עד 2.2 מ' נטו	2	250	45% עד	מבנה עזר עד 20 מ"ר ****	200	***	250 ***	4	4	בהתאם לתשריט ולא פחות מ-5 מ'	500	מגורים א'	שטח ציבורי פתוח	כל בניה אסורה, פרט למפורט בסעיף 3.1.2	כל בניה אסורה, פרט למפורט בסעיף 3.1.3

* מבנה העזר יהיה חלק ממבנה המגורים ובתחום קווי הבניה המתחייבים לגביו.

כאשר חניה ומחסן הם במבנה אחד ושטחם הכולל לא עולה על 30 מ"ר ניתן למקדם, בהסכמת וחתימת השכן, על קו בנין 0.

**** בהסכמות וחתימות שכן ניתן לקבוע קווי בנין 0.**

***** תותר העברת שטחי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.**

****** במקרים בהם פני השטח מאפשרים בנית קומת מסד, תותר בנית מבנה עזר, בתחום קומה זו ובשטח של עד 30 מ"ר.**

******* מידת הגובה תקבע מעל פני קרקע טבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית ועד לקצהו העליון של המבנה.**

3.3 הגבלות בניה

3.3.1 כללי

- א. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, לרבות פתוח שביל כניסה וחניה.
- ב. חניה במגרשים באזורי המגורים תאושר ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית בניוי ופיתוח.
- ג. היתרי בניה יינתנו רק לאחר שתוגש לאשור הוועדה תכנית מדידה, לכל שלב בניוי, ערוכה ע"י מודד מוסמך.
- ד. כל הבניינים הכלולים התוכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש:
 1. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב, וחוט טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
 2. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר מהוועדה המקומית לתכנון ובניה.
 3. לא תותר התקנת דוד שמש לחימום מים על גגות הבניינים, אלא אם יותקן, לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 4. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 5. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מסתורי כביסה.
 6. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני מגורים.
 7. בקשות הליתרי בניה יכללו פירוט חומרי גמר.
- ה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הוועדה.

3.3.2 עבודות פתוח, נטיעות ושמירת עצים

- א. היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבנוי תצורף תכנית פתוח וגינן. במידה ולא קיימת תכנית בניוי תצורף לבקשה תכנית פתוח למגרש.
- ב. לכל דרך תוגש תכנית פתוח מפורטת, בה יוצגו פתרונות החניה לבתים, מסעות לרכב, קירות תומכים, מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גינן וריהוט רחוב.
- ג. הוועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הוועדה.
- ד. בעת ביצוע התכנית יושם דגש על שמירת הנוף ופגיעה מינימאלית בעצים קיימים.

3.4 תשתיות

3.4.1 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

3.4.2 ניקוז

- א. פתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר אל מערכת הניקוז הטבעית.
- ב. היתר בנייה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש, באישור מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז.

3.4.3 ביוב

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב/מציאת פתרון לפינוי השפכים, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. כל מבנה שיבנה יחובר למערכת הביוב המרכזית.

ג. בהעדר מערכת ביוב מרכזית הפתרון יהיה לפי דרישת הוועדה המקומית ולשביעות רצון משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3.4.4 מערכת אנרגיה סולארית

ינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתר בנייה, ע"פ הנחיות הוועדה.

3.4.5 מיכלי גז

יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה מגורים.

3.4.6 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה

כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארוך רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

3.4.7. אשפה

3.4.7.1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

3.4.7.2. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה

בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה

3.4.7.3. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה

ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.5. הוראות כלליות

3.5.1 חלוקה

- תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיפים 121-122 לחוק התו"ב.
- החלוקה המופיעה בתשריט יעודי קרקע היא מנחה בלבד.

3.5.2 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התו"ב התשכ"ה – 1965.

3.5.3 רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

3.5.4 תנאים לביצוע התוכנית

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

3.5.5 היטל השבחה

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

3.5.6 חניה

לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החנייה לרכב בתחום המגרש, על פי תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבנייה "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983".

3.5.7 עתיקות

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

3.5.8 הוראות הג"א

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

3.5.9 כיבוי אש

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

3.5.10 סידורים לנכים

קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

3.5.11 שימור וניצול מי נגר עילי

מי הנגר העילי מתחומי המגרשים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים תתאפשר קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות חלחול ישיר.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית – 10 שנים

פרק 5 - חתימות

הימנותא בע"מ
ה.פ. 510802298
Hemnuta Ltd.

בעל קרקע: הימנותא ומדינה טלפון: 6707458 - 02 פקס: 02-6707364

זים תוכנית: ועדה מקומית משגב, אז"ת תרדיון והימנותא

טלפון: 9990102 - 04 פקס: 04-9990095

מגיש תוכנית: ועדה מקומית משגב

הימנותא בע"מ
ה.פ. 510802298
Hemnuta Ltd.

עורך התוכנית: הימנותא ת.ד. 7283 ירושלים 91072

שנית מלמד
ועדה לתכנון ובנייה משגב

שנית מלמד
ועדה לתכנון ובנייה משגב

שנית מלמד
ועדה לתכנון ובנייה משגב