

2000230323-1

תכנית מס' ג/20077

מבא"ת 2006-  
משרד הפנים  
מנהל המבחן ועדה המחוזית  
11-09-2013  
נדב קבל  
נצרת עילית

1965 – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה –

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20077  
משגב עם - הרחבה שלב ב'

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

סוג התוכנית תוכנית מפורטת.

למתן תוקף	להפקדה

16  
הודעה על אישור תכנית מס' 16  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
מיום .....

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 11/09/13 לאשר את התכנית  
מנהל מינהל התכנון  
אלכס שמואל, אדריכל  
י"ר הועדה המחוזית

עמוד 1 מתוך 24

**דברי הסבר לתוכנית**

מס' הנחלות בישוב - 120  
58 יח"ד במגורים א' בעקבות הגשת התכנית.

הרחבה ב' למגורים בקיבוץ משגב עם מתוכננת לאחר ש-11 המגרשים בהרחבה הראשונה מומשו במלואן.

המשך הבניה בתחום ההרחבה בתבי"ע בתוקף אינו מתאפשר כיוון שפתוח התשתיות למגרשים יקר ולא אפשרי בתנאים הנוכחיים.

מטרת התוכנית המוצעת היא לבצע רה תכנון של מקטע מההרחבה, להתאים את התכנון ככל האפשר למשטחי הלולים הקימים ולא לפגוע בתשתיות על יקרות.  
את המטרה הזו ניתן לבצע ע"י תכנון מחודש של הדרך ושל המגרשים והתאמתם לשטח.

1. זיהוי וסיווג התוכנית
-------------------------

משגב עם - הרחבה שלב ב'	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
מספר התוכנית ג/20077	1.2 שטח התכנית
131.98 דונם.	1.3 מהדורות
למתן תוקף	שלב
מספר מהדורה בשלב 1	1.4 סיווג התכנית
03/08/2013	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	סוג התכנית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
וועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק ל.ר.
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
- 251700 קואורדינטה X  
794400 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום הרחבה ב' לקיבוץ משגב עם
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ"א הגליל העליון
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב קבוץ משגב עם ד.ג. גליל עליון
- שכונה לא רלבנטי  
רחוב לא רלבנטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14006	מוסדר	חלק מגוש		25,26,27,29,30,34,39
14007				9,14,16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

חתימת מודד:

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12887/ג	9,17-20,27-29,30-58

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק</b>
---

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1.8.1976	י.פ. 901	הקלה בקו בנין של דרך אזורית	אשור על פי תכנית מתאר ארצית	תמ"א/3
27.12.2005	י.פ. 5474	מרקם שמור משולב. רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים, אגן היקוות כנרת	כפיפות	תמ"א/35
18.12.2006	י.פ. 5606	על פי הוראות לגבי עורק משני	כפיפות	תמ"א/34 / ב/3
16.08.2007	י.פ. 5704	הוראות לגבי נגר עלי באזור ניקוז כינרת	כפיפות	תמ"א/34 / ב/4
30.7.2007	י.פ. 5696	ישוב כפרי קהלתי, אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח. שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים, שטח למניעת זיהום מים	כפיפות	תמ"מ/9/2
5.12.1985	י.פ. 3278	תשריט חלוקה	שינוי	4662/ג
14.7.1996	י.פ. 4427	תשריט חלוקה	שינוי	7299/ג
28.1.2002	י.פ. 5049	דרך עוקפת 71	שינוי	11938/ג
11.5.2007	י.פ. 5296	שינוי חלוקה בהרחבה	שינוי	12887/ג

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גדי רובינשטיין	25.8.09	1		1:1250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	גדי רובינשטיין	25.8.09		24		מחייב	תקנון
	ועדה מחוזית	אברי קדמי	25.8.09	1		1:1000	מנחה	נספח תחבורה
	ועדה מחוזית	טיבי	25.8.09	2		1:500	מנחה	נספח בינוי ונוף
	ועדה מחוזית	ראטב סנאג	20.10.11	1	4	1:1250	מחייב	אלחוד וחלוקה תשריט וטבלאות איזון לפי סעיף 2

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6816695		04-6816611	מתחם המועצה האזורית גליל עליון	המועצה האזורית גליל עליון			מגיש

**1.8.2 זום בפועל**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6936447		04-6954461	ד.ג. גליל עליון	קיבוץ משגב עם			יום

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6558200		04-6558211	נצרת מלון מריוט	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל	בעלים
		04-6936447		04-6954461	ד.ג. גליל עליון	קיבוץ משגב עם פ.ח. 5700005686		קיבוץ משגב עם	חוכר

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
galil@abt.co.il	04-6951170		04-6950858	ת.ד. 673 קרית שמונה	א.ב. מתכננים	36991	051783140	גדי רובינשטיין	אדריכל
	04-6950818		04-6959844	בית מרגנית קירית שמונה	סבאג מתנדסים	772	-----	ראטב סבאג	מודד / מודד מוסמן
	04-8251095		04-8244468	דיראלי 46 א' חיפה 34334	קרני מהנדסים	30797	51243939	אברי קדמי	תחבורה מהנדס תחבורה

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי המגורים, הדרכים והשטחים הפתוחים. בשטחי הרחבות ב' ו ג' של הישוב.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד - מדרך - לשטח עבור שטח ציבורי פתוח, ומגורים א'.
2. שינוי יעוד - ממגורים קהילתיים למגורים א', דרך, שטח ציבורי פתוח ופארק.
3. שינוי יעוד - משטח ציבורי פתוח - לשטח מגורים א' ודרך.
4. קביעה ופרוט התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח, לבינוי ועיצוב אדריכלי, לשמירת הסביבה ולמתן היתרי בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע.
7. הקלה בקו בניין מערבי של דרך אזורית 886 מ- 80 מ' – ל- 45 מ'.
8. הקטנת גודל מגרש מינימלי ל-499 מ"ר, הגדלת תכסית מקסימלית מ-35% ל-50%, הגדלת גובה מקסימלי מ-8 מ' ל-9 מ'.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

שטח התוכנית – דונם		131.98 ד'			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	הערות
מגורים א'	יח"ד	מגורים קהילתיים 58	-	58 יח"ד במגורים א'	
מגורים א'	מ"ר	מגורים קהילתיים 18,000	2,928 מ"ר -	15,072 מ"ר	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" גובר האמור בטבלה 5.

**3. יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עתיקות	תחום השפעה עורק ניקוז משני		
47,38	27	1-15,20-56,101-106	מגורים א'
87	84,85,86,87,90	12,15,57,72,74,81 84-87,90	שטח ציבורי פתוח
64	64,68	63,64,68	דרך מאושרת
	60,62	60,61,62,69	דרך מוצעת
	120	120	פארק/גן ציבורי
	73	73	קרקע חקלאית
	150	150	ייעוד על פי תכנית מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
28.55%	37.68	מגורים א'	34.17%	45.10	מגורים קהלתיים	
15.46%	20.41	קרקע חקלאית	7.51%	9.91	חקלא'	
21.04%	27.77	דרך קיימת/מאושרת	25.12%	33.15	דרך קיימת/מאושרת	
6.61%	8.72	דרך מוצעת	6.83%	9.02	דרך שרות	
14.23%	18.78	ציבורי פתוח	17.34%	22.88	ציבורי פתוח	
4.84%	6.39	פארק / גן ציבורי	7.34%	9.69	פארק	
9.27%	12.23	יעוד על פי תכנית מאושרת	1.69%	2.23	עיצוב נופי	
100.00%	131.98	ס"ה	100.00%	131.98	ס"ה	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א-58 מגרשים חדשים (תאי שטח 106-101, 56-20, 15-1)

מיועד להקמת מגורים חד-משפחתיים, לרבות מבני חניה פרטית מחסנים ביתיים ומתקני חצר.

#### 4.1.1 שימושים

ביחידת המגורים יותר להקים – משרד, סדנה, קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) כחלק בלתי נפרד מבית המגורים, או לעשות שימוש למטרה זו כחלק מהבית הקיים, בלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). לא יוקם אזור לתעסוקה ללא בניה בו זמנית של בית המגורים, אלא אם בית המגורים כבר קיים. השטח לא יעלה על 60 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו. הזכות להקמת יחידת אירוח יהיה על פי הנחיות בתכנית ג/12887. שטח יחידת האירוח יתאים לתקן של משרד התירות. ניתן להקים מרתף מתחת לקומת הכניסה ושטחו יהיה חלק מס"ה השטחים המותרים בבנין.

#### 4.1.2 הוראות

##### הוראות אדריכליות

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. ישמר אופי אחיד של שכונת המגורים ע"י שימוש בגווני טיח, חומרי בניה ומבנה גגות הבתים, שיהיו בעלי אופי דומה. אופי הבתים יקבע על פי תכנית בינוי שתוגש כתנאי להקמת המתחם כולו.

**מחסן:** יותר להקים מחסן ביתי, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי ואו אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא

**חניה:** מיקום החניה וחומרי הבניה יצויינו בבקשה להיתר בניה. בתחום המגרש יותר להקים מבנה חניה, אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז גג המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה יהיה מפולש. מבנה חניה בעל גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה, אטליה, יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בכפוף לתקני החניה הרלוונטים לסוג השימוש.

**גדרות:** אין חובה לתחמת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות לא יעלה על 110 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.1 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/ או בין מגרשים לבין שטחי ציבור/ כבישים/ שבילים, יעלה על 30 ס"מ יידרשו מסלעות או קירות תומכים.

**כפיפות:** לעורק ניקוז בתא שטח 27. כפיפות לשטח מוכרז לעתיקות בתאי שטח 38, 47.

- 4.2 שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 84-87,90, 81, 72, 74, 15, 12)**
- 4.2.1 שימושים**  
השטחים המיועדים לגינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי הציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. תתאפשר הקמה של מערכת הביטחון של הישוב.
- 4.2.2 הוראות**  
לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, שככות צל, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מרכזי מיחזור פסולת, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית. גודל מקסימלי למבנה 50 מ"ר. יש לדאוג למרחק של 50 מ' לפחות בין המתקן ההנדסי לקצה המגרש.  
**כפיפות:** לעורק ניקוז בתאי שטח 84,85,86,87,90 כפיפות לשטח מוכרז לעתיקות בתא שטח 87.
- 4.3 דרכים, דרך קימת, מאושרת/ דרך מוצעת (תאי שטח 60-64, 68, 69)**
- 4.3.1 שימושים**  
השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
- 4.3.2 הוראות תשתיות**  
אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.  
לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.  
**כפיפות:** לעורק ניקוז בתאי שטח 64,68 - 60,62 כפיפות לשטח מוכרז לעתיקות בתא שטח 64.
- 4.4 שטח פארק/ גן ציבורי (תא שטח 120)**
- 4.4.1 שימושים**  
שטח פארק/גן ציבורי לרווחת הציבור, שטחים פתוחים לצורכי הציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. תתאפשר הקמה של מערכת הביטחון של הישוב וכן מתקני משחק ופתוח להתאספות בשטח הפתוח.
- 4.4.2 הוראות**  
לא תותר בניה למעט; גני משחקים ונופש פעיל, הקמת שירותים ציבוריים ואמצעי מיגון על פי המלצת פיקוד העורף. ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מרכזי מיחזור פסולת, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית פיתוח בינוי על ידי הועדה המקומית.  
**כפיפות:** לעורק ניקוז בתא שטח 120.

**4.5 שטח חקלאי (תא שטח 73)****4.5.1 שימושים**

שטח חקלאי שאינו מאפשר הקמת מבנים על פי תוכנית ג/6450 ומיועד כשטח פתוח בלבד ומעבר תשתיות.

**4.5.2 הוראות**

לא תותר בניה למעט; שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מיס חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) באישור מהנדס הוועדה המקומית. תתאפשר הקמה של מערכת הבטחון של הישוב.  
יש לדאוג למרחק של 50 מ' לפחות בין המתקן ההנדסי לקצה המגרש.

**כפיפות :** לעורק ניקוז בתא שטח 73.

**4.6 ייעוד על פי תכנית מאושרת (תא שטח 150)****4.5.1 שימושים**

ייעוד דרך, בהתאם לתכנית ג/12887

**4.5.2 הוראות**

ייעוד דרך, בהתאם לתכנית ג/12887

**כפיפות :** לעורק ניקוז בתא שטח 150.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' צידי-שמאלי	מס' צידי-אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	מספר יח"ד/ מספר יח"ד	צפיפות יח"ד/ד'ר	תכנית (תא שטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) (%)			מס' תא שטח	יעוד
		מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות						מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות		
		מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות						מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	
3	3	3	3	1	2	8-9 (מרתף)	1	1.54	50%	50%	18,840 מ"ר	10%	40%	20-56	מגורים א' (2) (5)
3	3	3	1			4.5			ל"ר	ל"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	57,69,71		שטח ציבורי פתוח (3) (4)
3	3	3	1			4.5			ל"ר	ל"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	7		פארק/ גן ציבורי (4) (3)
3	3	3	1			4.5			ל"ר	ל"ר	30 מ"ר	30 מ"ר	73		שטח חקלאי (4) (3)

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.  
 (2) גובה מבנה יחושב מפני הקרקע המתוכננת בהתאם לתכנית פיתוח תשתיות, אל הנקודה הגבוה ביותר במבנה. גובה מבנה עם גג שטוח לא יעלה על 8 מ' ובגג משופע בנקודות רום עליונות בלבד עד 9 מ'.  
 (3) סה"כ השטח הבנוי בשטח פארק הוא לכל השטח המיועד בתכנית לעודים אלה כמפורט בטבלת השטחים.  
 (4) ניתן להקיים מתקן הנדסי בשטח של עד 30 מ"ר בשטח החקלאי, בשטח ובפארק ובגובה שלא יעלה על המצוין בטבלת זכויות הבניה.  
 (5) הועדה המקומית רשאית לאפשר קווי בניה שונים מאלו המפורטים בטבלה בהתאם להנחיות בפרק 4 ביעוד מגורים עבור מחסן ותחית.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה :

- א. תנאי למתן היתר בניה, יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תוכן תכנית בינוי הכוללת בין השאר : תכנית מפורטת של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שלהן, חניות, תשתיות תת קרקעיות ועליות להנחת דעת מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית הבינוי ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

הערה : תכנית הבינוי והנוף, שהיא חלק ממסמכי התוכנית. הינה תכנית בינוי מנחה בלבד ומהווה בסיס לתוכנית הבינוי המחייבת בסמכות הוועדה המקומית, כתנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו.

### 6.2 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה לתשתיות, יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית, עבודות הביוב יבוצעו בהתאם להנחיות מנהלת הכנרת וחברת קולחי גליל עליון.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, למעט חשמל, ברשתות שאינן משרתות את האתר בלבד, יהיו תת קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יהיה אחראי, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, להערכת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ד. לא ינתנו היתרי בניה למבנים באתר כל עוד לא ניתנו היתרי בניה לתשתיות האתר כולו.
- ה. תנאי למתן תעודת גמר למבנים באתר ואישור חיבורם למערכות התשתיות יהיה קבלת תעודת גמר למערכות התשתיות לרבות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דרכים, מדרכות וחניות. למרות האמור לעיל יהיה מהנדס הוועדה רשאי לאשר חיבורי המבנים לתשתיות גם אם לא הושלמו כל התשתיות ובלבד שאי השלמתן לא תהווה מפגע, או סיכון בטיחותי ו/או סביבתי ו/או תברואתי ושתופקד בידי הוועדה המקומית התחיבות בערבות בנקאית להשלמתן כנדרש תוך פרק זמן שלא יעלה על 12 חודשים.

בכל מקרה, התנאים לקבלת טופס 4 הם קבלת תעודת גמר למערכות התשתיות וביצוע חיבור המבנים אליהן.

6.3 הוראות בנושא 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 למקס את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	מ' / ק"ו
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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 כריה 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 הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברם.

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]

6.4 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור



משרד הבריאות, באישור מהנדס המועצה האזורית והועדה המקומית ובאישור חברת קולחי גליל עליון.

6.5. ניקוז :

א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ב. נגר עילי

**הוראות מעודכנות לאזור א-1:**

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב. באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י מנהלת הכינרת, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.7. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובאישור הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8. מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.9. חלוקה ורישום :

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית. ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, 1965

6.10. הפקעות לצרכי ציבור :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' של לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק.

**6.11 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות:**

- א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי לשימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**6.12 היטל השבחה:**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.13 דרכים וחניות:**

- א. לא תבוטל דרך קימת בפועל המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו על פי נספח החניה של תכנית זו, או בתחום המגרש, ובלבד שכמות החניות ומקומן יעמדו בדרישות תקנות החניה המעודכנות מעת לעת.

**6.14 פיקוד העורף:**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.15 שרותי כבאות:**

- תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.17 סידורים לבעלי מוגבלויות:**

- קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

## 6.18. עתיקות:

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 11840/0 "נחל שומר" י"פ : 4539 עמ' 4109 מיום: 03/07/1997 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.

3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/ חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה, או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: המועצה האזורית גליל עליון	מועצה אזורית הגליל העליון	1.9.13	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: גדי רובינשטיין	חתימה:	תאריך:
תאגיד: א.ב. מתכננים	מתכננים בע"מ גליל עליון ח.ד. 672 קריית עמוןה	1.9.13	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: משגב עם	חתימה:	תאריך:
משגב עם	קבוץ משגב עם	1.9.13	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: קבוץ משגב עם	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	1.9.13	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 זתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ירושה לתכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התימתנו זו אה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות יוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 ען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם היראה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו כבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 תאריך: 11.9.13 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון

### 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן V □ במקום המתאים.  
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח תנועה וחניות		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (1)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית (2)
	V	שם התוכנית		
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי (3)
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: <u>מרחב תכנון גולן</u>		
	V	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: <u>מ.א. גולן</u>		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
V		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (6)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (7)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		

### נספח הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית יצורף, כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של תכנית זו ושל תכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או על חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

#### יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1632/ג	הופקד	י.פ. 2667	10.10.77

#### יחס בין התכנית לבין התוספת בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	* התוספת אינה חלה		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	* התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	* התוספת אינה חלה.		

#### אישור שר הפנים

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעו נה אישור השר/ לא טעטנה אישור השר		אישור התכנית/ דחיית התכנית

#### ערר על התכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור וועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית – לפי סעיף 12 ג' לחוק			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית			