

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
 13-10-2013
נ ת ק ב ל
נצרת עילית

תכנית מפורטת

מס' 19793

תכנית להגדלת השטחים למבני ציבור ושינוי קווי בנין
למבני ציבור ולמגורים בסמוך לואדי, בישוב ראס אל עין

הודעה על אישור תכנית מס' 19793/16
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ו 1965
אישור תכנית מס' 19793/16
הועדה המחוזית לתכנון ובניה וחליטה
ביום 13/10/2013 לאשר את התכנית
 מנהל מינהל התכנון
 אלכס טפלי, אדרי' י"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 19793/ג

תכנית להגדלת השטחים למבני ציבור ושינוי קווי בנין למבני ציבור ולמגורים בסמוך לוואדי, בישוב ראס אל עין

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
 צפון משגב מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. התכנית באה לפתור את המחסור בשטחים למבני ציבור הנדרשים בישוב ע"י הגדלה והוספת מגרש למבני ציבור.

2. התכנית מקטינה קו בנין שאושר במסגרת תכנית מסי ג/ 10545 לאורך תוואי נחל צלמון, בייעוד מגורים במגרש מסי 126.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תכנית להגדלת השטחים למבני ציבור ושינוי קווי בנין למבני ציבור ולמגורים בסמוך לואדי, בישוב ראס אל עין</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>ג/ 19793</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>97.01 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>9.9.2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>ללא איתוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף"א" בחוק היתרים או הרשאות</p>	
<p>תוכנית שממנה ניתן להוציא היתר או הרשאות.</p>		

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 4 מתוך 25

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי משגב
- 235100 קואורדינטה X
758000 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום הישוב ראס אל עין
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית משגב
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ראס אל עין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18854	מוסדר	חלק מהגוש		4,5,6,7,8,12,14
18855	מוסדר	חלק מהגוש		22,23,24,25,26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10.12.01	5038	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10545 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/10545
16.8.2005	ולנת"ע מס' 276	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 2/9. הוראות תכנית תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 9
12.6.2000		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 2/19. הוראות תכנית תמ"מ 2/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 19
27.12.2005	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 35. הוראות תכנית תמ"מ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 35
12.7.2007	1955	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 4/34. הוראות תכנית תמ"מ 4/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 4/34
6.12.2006	696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 3/34. הוראות תכנית תמ"מ 3/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 3/34
9.8.2009	723	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 5/34. הוראות תכנית תמ"מ 5/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 5/34
29.10.1981		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 8. הוראות תכנית תמ"מ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 8
19/12/1995		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 22. הוראות תכנית תמ"מ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 22
13.8.2002		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 11ב'. הוראות תכנית תמ"מ 11ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 3 שינוי 11ב'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת/עדכון המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית לתכנון ובניה	גבי מגן משרד יובתים	17.03.2013	---	25	---	מחייב	הוראות התכנית
	הועדה המחוזית לתכנון ובניה	גבי מגן משרד יובתים	17.03.2013	1	---	1:1250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירים ההוראות על 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 התוכנית										
מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	מניש התכנית	מועצה אזורית מישוב	-	ד.ג. מישוב 20179	04-9902311		04-9902315	vladimir@misgav.org.il

1.8.2 יזם בפועל										
מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	יום התכנית	מועצה אזורית מישוב	-	ד.ג. מישוב 20179	04-9902311		04-9902315	vladimir@misgav.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מספר זהות	שם	מספר זהות	שם	מספר זהות	שם	מספר זהות	שם	מספר זהות	שם	מספר זהות
	יעקוב יוסף יעקוב וזכים	2097403	ניקולא סלים							
	סלים יוסף ניקולא									
	עיסא דאוד עיסא סלאמה									
	יוסף דאוד עיסא סלאמה									
	עיסא דאוד עיסא סלאמה									
	יוסף דאוד עיסא סלאמה									
	סעיד עיסא חליל ענאדרי	2006310								
	אדיב עיסא חליל ענאדרי	2006311								
	לביב עיסא חליל ענאדרי	2006312								
	מישל עיסא חליל ענאדרי	2006314								
	חביב עיסא חליל ענאדרי	3533791								
	ניקולא כמאל	2097405								
	ניקולא כמאל	2097406								
	מוסא חסן סואעד	2100581	גמאל חסן סואעד	5075336	נאף חסן סואעד	5760835	פאטמה חוסין סואעד	5079951		
	עבד חסן סואעד	2100583	יוסף חסן סואעד	5242449	מוחמד חוסין סואעד	5372207	מוחמד חוסין סואעד	5446395		
	מוחמד חסן סואעד	2100584	עבדאללה חסן סואעד	5242715	אחמד חוסין סואעד	5578145	אחמד חוסין סואעד			
	חוסין חסן סואעד	5075340	עלי חסן סואעד	5479121	אברהים חוסין סואעד	5693787				

עמוד 8 מתוך 25

15/09/2013

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעם מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
yubateam@bezeqint.net	04-9883867	050-4246897	04-9886919	החודשת 49, כרמיאל 20100	511870388	יובתים (1993) בע"מ	24159	006845226	גבי מגן	אדריכל	עורך התכנית
office@hertz-hazafon.co.il	04-8580377	050-3322240	04-8580355	ת.ד. 2054 טירת הכרמל	513627034	חץ הצפון - מרמי ותנדסה בע"מ	707	057217333	סביון שחם	מרדד מוסמך	עורך התכנית

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.

מונח	הגדרת מונח

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. הגדלת שטחים המיועדים למבני ציבור בישוב והקטנת קווי בניין בהם.
ב. טיפול בהקטנת קווי הבניין במגרש מגורים מס' 126 באזור הגובל בואדי נחל צלמון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הגדלת מגרש למבני ציבור מגרש מס' 300 שבתכנית המאושרת ע"ח שצ"פ מגרש מס' 304 שבתכנית המאושרת.
ב. שינוי ייעוד של חלק ממגרש מס' 301 משטח למבני ציבור למגורים א', ובמקביל שינוי ייעוד של חלק ממגרש מס' 120 ממגורים א' לשטח למבני ציבור.
ג. הקטנת קו בנין במגרשים למבני ציבור ל-3 מ' לכל הצדדים.
ד. הקטנת קווי בניין של חלקת מגורים מס' 126 מ-8 מ' ל-3 מ' באזור הגובל בואדי נחל צלמון.
ה. סימון מספר מבנים/חלקי מבנים חורגים ביעודים שונים להריסה.
ו. קביעת הוראות כינוי ועיצוב אדריכלי.
ז. קביעת הוראות למתן היתרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			97.01 דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יותר עד 2 יחידות אירוח בשטח כולל של 40 מ"ר		26,514	- 252	26,766	מ"ר	מגורים
		99	0	99	מסי יחיד	
		652.5	0	652.5	מ"ר	מסחר
		1,561.5	+346.5	1,215	מ"ר	מבני ציבור

* הערה:

קיימים שטחי ייעודי קרקע בתשריט התכנית בטבלת השטחים - מצב מאושר אשר אינם תואמים לתכנית המאושרת ג/10545. שטחים אלה נמדדו במדידה גראפית ממוחשבת מדויקת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	129, 127, 126, 125, 122, 101-120	מגורים א'
	150, 151, 152	מסחר
	501	מתקן הנדסי
	300, 301, 302	מבנים ומוסדות ציבור
	312, 311, 310, 309, 308, 307	שטח ציבורי פתוח
	128, 130, 131, 132, 133, 134	שטח פרטי פתוח
	1005, 1004, 1003	דרך מאושרת
	-	דרך מוצעת
	1002, 1001, 1000	דרך משולבת
	313	בית קברות

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
45.60	44.19	מגורים א'	45.47	44.11	אזור מגורים
3.52	3.47	מבנים ומוסדות ציבור	2.78	2.70	שטח למבני ציבור
2.68	2.60	מסחר	2.69	2.61	אזור מסחרי
7.52	7.30	שטח ציבורי פתוח	8.30	8.05	שטח ציבורי פתוח ושבילים
0.98	0.95	בית קברות	0.98	0.95	בית קברות
6.55	6.35	שטח פרטי פתוח	6.62	6.42	שטח פרטי פתוח
29.98	28.98	דרך מאושרת	29.87	28.98	דרך קיימת או מאושרת
2.85	2.77	דרך משולבת	2.87	2.78	דרך משולבת מוצעת
0.43	0.40	מתקן הנדסי	0.42	0.41	מתקן הנדסי
100%	97.01	סה"כ שטח התכנית	100%	97.01	* סה"כ שטח התכנית

* הערה: הפרשי שטחים בין תכנית זו לתכנית ג/10545 נובע מסטייה במדידה.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד : מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	<p>כללי : ישמש כאזור מגורים עם מגמה תיירותית ויכלול את השימושים הבאים : (1) בתי מגורים. (2) מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה וציוד קירור והסקה. (3) חניה לא מקורה ופיתוח סביבתי. שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה - כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p>
ב.	<p>שימושים נוספים : בתנאי קיום פתרונות חניה (בהתאם לסעיף 6.5 - חניה) לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ובתנאי ששטח השימוש לא יעלה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש, והבניה תהווה חלק ממבנה המגורים ואו משולבת בו מבחינה אדריכלית, יותרו : (1) פעוטונים ומגרשי משחקים פרטיים. (2) משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (כגון : רופאים, עורכי-דין, מתכננים ויועצים). (3) חנויות מזון (מכולת), קיוסקים, חנויות צילום, בתי-קפה ומסעדות ביתיות, גלריות וחנויות למזכרות. (4) חדרי אירוח עם חדרי רחצה צמודים. יותרו לא יותר משני חדרי אירוח למגרש. גודל חדר אירוח (כולל חדר רחצה) מינימלי יהיה 20 מ"ר, ומכסימלי יהיה 40 מ"ר. קבלת היתר בניה לחדרי האירוח תהייה כפופה לעמידה בסטנדרטים של משרד התיירות לחדרי אירוח כפרי. 4</p>
ג.	<p>שימושים אחרים : הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימושים מסוג סדנאות לאומנות, קדרות ועבודות-יד אשר אינם מהווים הפרעה לסביבה. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק בתנאי קיום פתרונות חניה (בהתאם לסעיף 6.5) לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שהשימוש אינו מנצל יותר מ- 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש.</p>
ד.	<p>מותר יהיה לכלול במבנה אחד מספר תכליות בתנאי ואין הן מהוות מטרד אחת לרעותה.</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>מגרש מינימלי : למקרים של חלוקת משנה של מגרשים למגורים יותר מגרש מינימלי של 330 מ"ר. למגרשים מס' 116-101, 118, 120 יותרו שתי יח"ד במגרש.</p>
ב.	<p>שטחי שרות : לשטחי שרות ייחשבו מחסנים, שטחי בניה לציוד קירור והסקה, חניה מקורה ומיקלוט תקני (בהתאם לחוק)</p>
ג.	<p>תנאים מיוחדים למתן היתרי בנייה בתוך קו איסור בניה מדרך אזורית מס' 804 - "קו בנין מיוחד" : בשטח אזור מגורים הצמוד לדרך אזורית מס' 804 תותר בניה בתחום שבין קו בנין 40.0 מ' מציר הדרך לקו המסומן כ-"קו בנין מיוחד" בתשריט - רצועה ברוחב 15.0 מ' במגרש מס' 127, ומשולש במגרש מס' 129. וזאת בתנאים הבאים : • אישור החברה הלאומית לדרכים (לשעבר מע"צ) בדבר נסיעה בטיחותית בדרך. • אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר קרבת המגורים לדרך (אקוסטיקה, זיהום אוויר).</p>
ד.	<p>הוראות אדריכליות : הבניה תהיה בהתאם להוראות האדריכליות שבסעיף 6.9 להלן</p>
ה.	<p>הוראות בנושא פיתוח : הפיתוח יהיה בהתאם להוראות בנושא פיתוח שבסעיף 6.10 להלן</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	ישמש להקמת בנייני ציבור ומתקנים ציבוריים כגון: (1) מבני דת. (2) מוסדות חינוך, תרבות וספורט. (3) מגרשי ספורט ומשחקים. (4) מבני בריאות ורווחה כמו מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות עזרה ראשונה. (5) משרדים של הרשות המקומית.
4.2.2	הוראות
א.	מתן היתר בניה מותנה בקיומה של תכנית בינוי לכל שטח המגרש, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
ב.	הוראות אדריכליות: הבניה תהיה בהתאם להוראות האדריכליות שבסעיף 6.9 להלן
ג.	הוראות בנושא פיתוח: הפיתוח יהיה בהתאם להוראות בנושא פיתוח שבסעיף 6.10 להלן

4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
א.	ישמש למבנים מתקנים מסחריים כגון חנויות, משרדים, מסעדות, בנקים, סניפי דואר ושימושים דומים. מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
4.3.2	הוראות
א.	מתן היתר בניה מותנה בקיומה של תכנית בינוי לכל שטח המגרש, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
ב.	הוראות אדריכליות: הבניה תהיה בהתאם להוראות האדריכליות שבסעיף 6.9 להלן
ג.	הוראות בנושא פיתוח: הפיתוח יהיה בהתאם להוראות בנושא פיתוח שבסעיף 6.10 להלן

4.4	בית קברות
4.4.1	שימושים
א.	השטח מיועד לקבורה, נטיעות וגינות.
4.4.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה ופיתוח בשטח בית הקברות ללא הגשת תכנית מפורטת, בהתאם לתמ"א 19, אשר תאושר ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	שטח המיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני צל, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט. בשטח זה יותרו תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת ותעלות פתוחות לניקוז מי גשם.
4.5.2	הוראות
א.	לאורך הדרכים יש להבטיח שילוב פיתוח נופי עם הדרכים כולל התאמת מפלסים, תעלות ניקוז, מדרכות, טיפולים אקוסטיים ובטיחות במסגרת תכנון נופי ע"י אדריכל נוף.

4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
א.	שטח מיועד לנטיעות, גינון וחניה.
ב.	בתאי שטח מס' 130, 131, 132, 128 (בשטח הפרטי הפתוח הסמוך לחל צלמון) לא יותר השימוש לחניה.
4.6.2	הוראות
א.	הפיקוח על השטח הפרטי הפתוח לאורך נחל צלמון יהיה ע"י הועדה המקומית והרשות לשמירת הטבע וגנים לאומיים.

4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
א.	ישמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.
4.7.2	הוראות
א.	על פי תכנית זו ניתן לסלול את דרך מס' 804 על כל מתקני הדרך שבה, הכלולים בתכנית (ובנספחים של תכנית מס' ג/10545). טרם ביצוע הדרך תאושר תכנית מפורטת לשיקום הנוף כחלק מהתכנית לביצוע אשר תאושר במע"ץ - אגף הסביבה. ביצוע התכנית יהיה חלק בלתי נפרד מהתחייבות היזם להשלמת הפרויקט. נדרש פיקוח צמוד על ביצוע הכביש. פיקוח זה ייעשה ע"י הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים ובמימון יזם התכנית.

4.8	שם ייעוד: דרך משולבת
4.8.1	שימושים
א.	כללי: תשמש לתנועת כלי רכב פרטיים והולכי רגל כאחד. ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, אזורי נוי וגינון וריהוט רחוב.
4.8.2	הוראות
א.	בניה: לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל.
ב.	פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

4.9	מתקן הנדסי
4.9.1	שימושים
א.	שטח המיועד לבנית מתקן לקליטה ושאיבת ביוב, תחנת טרנספורמציה ושימושים כגון מחסן, חדר חשמל, חניה ופיתוח סביבתי.
4.9.2	הוראות
א.	תחנת השאיבה תיבנה לפחות 10 מ' מערוץ נחל צלמון. בין התחנה והנחל תיווצר הפרדה חזותית (סוללה ו/או נטיעות). תכנון מתקן הביוב יעמוד בהנחיות סביבתיות מחמירות שיינתנו על ידי המשרד להגנת הסביבה. קיבולת המתקן תתכנן כך שהוא יוכל לשרת גם את הגן הלאומי הסמוך (כולל מבני המגורים הקיימים בתחמו). הקיימים בתחמו).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד		תכנית (מס' השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים				גודל מגרש מוצע	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת			מתחת לקובעת	מעל לקובעת			מתחת לקובעת	מעל לקובעת	עיקרי	עיקרי			
3	3	3	0	3	10.0	4	36	2	40%	80%	0%	0%	20%	60%	101-118	מגורים א'	
3	3	3	0	3	10.0	2.5	6	6	40%	80%	0%	0%	20%	60%	119		
3	3	3	0	3	10.0	2.1	6	6	40%	80%	0%	0%	20%	60%	120		
3	3	3	0	3	10.0	2.2	5	5	40%	80%	0%	0%	20%	60%	122 -		
לפי התשריט			0	3	10.0	2.2	6	6	40%	80%	0%	0%	20%	60%	125		
קווי הבנין לחלקה יהיו לפי התשריט. מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 6 מ' קונו בנין למגרשים לאחר חלוקה:			0	3	10.0	2.0	18	18	40%	80%	0%	0%	0%	20%	60%		126
לפי המסומן בתשריט			0	2 ו 3	10.0	2.0	10	10	40%	80%	0%	0%	0%	20%	60%		127
לפי המסומן בתשריט			0	3	10.0	2.0	12	12	40%	80%	0%	0%	0%	20%	60%		129
לפי המסומן בתשריט			0	2	7.0	-	-	-	30%	30%	0%	0%	5%	25%	1798		150
לפי המסומן בתשריט			0	2	7.0	-	-	-	30%	30%	0%	0%	5%	25%	347		151
לפי המסומן בתשריט			0	2	7.0	-	-	-	30%	30%	0%	0%	5%	25%	458		152
לפי המסומן בתשריט			0	3	10.0	-	-	-	50%	50%	0%	0%	5%	45%	1642		300
לפי המסומן בתשריט			0	3	10.0	-	-	-	50%	50%	0%	0%	5%	45%	1288		301
לפי המסומן בתשריט			0	3	10.0	-	-	-	50%	50%	0%	0%	5%	45%	536	302	
לפי המסומן בתשריט			0	1	7.0	-	-	-	50%	50%	0%	0%	10%	40%	403	501	
3	3	3	במגרש זה תותר בניית שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה ומתקנים לתשתית מסוג מבנים לתחנות שאיבה. לפי תכנית מפורטת וכפופה לתמ"א 19													310	שטח ציבורי
מתקן הודסי																501	
שטח הבניה במגרש לא יעלה על 100 מ"ר. ביתר המגרשים הבניה אסורה.																313	שטח
בית קברות																313	

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:
 עמוד 16 מתוך 25

15/09/2013

- מגרש מינימלי
 - למקרה של חלוקת משנה למגרשים:
 - למגורים יותר מגרש מינימלי של 330 מ"ר ליחידת דוור אחת (למגרשים בשטח של בין 450 מ"ר ל-950 מ"ר יותרו שתי יחיד במגרש)
 - גודל מגרש מינימלי למסחר - 300 מ"ר.
 - גודל מגרש מינימלי למבנה ציבור - 400 מ"ר.
 - ביעוד מגורים אי תותר הקמת מרולות ומבני עור חד-קומתיים במרווחים בין קו בנין לגבול מגרש (קו בנין 0.0 מ').
 - שטח בנוי של מבני עזר במרווחים לא יעלה על 10% משטח המגרש, ומהווה חלק משטח הבניה המותר בטבלה.
 - במקרה של קירות בנויים בקו בניה 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם (ראה גם סעיף 6.9 ה') וללא פתחים.
 - מי גשם מנג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקאו אל תוך מגרש בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה. יותר קו בנין 0.0 מ' קדמי רק למבנה לחניה.
 - בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.
 - מחסנים, שטחי בניה עבור ציוד לקירור וחימום, חניה מקורה ומיקלט תקני (בהתאם לחוק).
 - ניתן להוסיף קומה לחניה בלבד מתחת למבנה, בתנאי שגובה הבניה לא יעלה על הגובה המכסימלי הנקבע במ'.
 - במגרש 127 לאורך דרך מס' 804, בתחום שבין 5.0 מ' ל-20.0 מ' מגובל המגרש לא תותר בניה גבוהה יותר מ-8.5 מ' מפני קרקע טבעית מקורית (מכסימום שתי קומות)
 - ובהתאם למבבלת שבסעיף 4.1.2 ג'.
- קווי בנין
 - מפלס הכניסה
 - שטח שרות
 - גובה בניה

15/09/2013

עמוד 17 מתוך 25

6. הוראות נוספות**6.1. חלוקה**

תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית כחוק.

6.2. הפקעות

השטחים המיועדים ל צרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.3. רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.4. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.5. חניה

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

6.6. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.7. שרותי כבאות

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

6.8. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.

6.9	הוראות אדריכליות
א.	חזות בנינים ופיתוח המגרש: בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור והצבע של המרכיבים הבנויים, קולטי ודודי שמש משולבים אדריכלית בעיצוב המבנה, וכך את פיתוח החצרות ובכלל זה: קירות תומכים, מסלעות, חציבה/חפירה בקרקע טבעית, מערכות תשתית, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני גז ודלק ופתרון לאשפה, תוך שילובם האדריכלי בעיצוב המבנים והפיתוח. על מבקש היתר הבניה למנוע דרדור פסולת ועודפי חפירה אל מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה המקומית אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד, ולאם את הפינוי עם רשות סביבתית מוסמכת. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה פינוי כל עודפי העפר לאתר מאושר או מחזורם. על יזם התכנית להתייחס לחזות המבנים ועיצובם, ובמיוחד לחזיתות הפונות לדרך מס' 804, כחלק מהבקשה להיתר בניה.
ב.	מרפסות ומסדים: לא תותר סגירת מרפסות מעבר לשטחי הבניה המותרים. גובה המסד לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש במפגש הקרקע עם הבניין. המסד חייב להיות סגור.
ג.	גגות: למבנים חד-קומתיים תותר בנית גגות רעפים. למבנים עם יותר מקומה אחת תותר בנית גגות רעפים רק בתנאי ששטח גגות הרעפים לא יעלה על 50% משטח כלל הגגות של המבנה. גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית. הגמר יהיה בהיר באמצעות יריעות צבועות, חצץ או ריצוף. יתרו ארובות, אנטנות, סוכות גפן ופרגולות ללא קירוי וכך עליה לגגות המבנים ע"י חדר מדרגות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר, וששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, והוא יכלל במניין שטחים העיקריים.
ד.	גובה הבניה: הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הקבוע בטבלת זכויות הבניה (סעיף 5). הגובה כולל את מעקה הגג. גובה המבנה יימדד אנכית בין חלק מבנה כלשהו הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני הקרקע הסופיים שליד הבנין.
ה.	חומרי גמר: גמר עמודים וקירות חוץ למבנה ולמבנה השרות יהיה מחומרים עמידים ובעלי קיים ארוך, כגון: טיח צבוע, אבן או עץ. לא יותר שימוש בבטון חשוף, פח, אסבסט, פלסטיק, קרטון וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה, או מאלומיניום או מעץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה.
ו.	גידור: תותר בנית גדרות בנויית בגבולות המגרש בגמר טיח או בחיפוי אבן מקומית, או מפלדה צבועה או בשילוב של חומרים אלה. על סמך הסכמה חתומה בין שכנים תותר הקמת גדר חיה. גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ' מפני הפיתוח הסופיים במגרש בשטחים הצמודים לנחל צלמון - לא תותר בנית גדרות רשת או תיל קוצני ולא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או יצירת חיץ.

6.10	הוראות בנושא פיתוח
א.	<p>נוף: יישמר ככל האפשר המבנה הטופוגרפי הטבעי. כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זו, שאינו באזור מגורים, ילווה ע"י אדריכל נוף.</p>
ב.	<p>טיפול אקוסטי: בין מגרש 125 לדרך אזורית מס' 804 תיכנה סוללה אקוסטית להפחתת רעש הכביש.</p>
ג.	<p>עבודות עפר: כל עבודות העפר יבוצעו בתחום תכנית זו תוך מניעת דרדור סלעים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לתחום המגרשים בהם מבוצעת העבודה. תכנית הפיתוח, כחלק מבקשת היתר בניה, חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית. עבודות העפר בדרך מס' 804 ובכבישים הפנימיים לא יחרגו מתחום הרצועות המתוכננות (אלא אם תואמו מראש עם תכניות הפיתוח הסמוכות) ולא יפגעו בערוץ נחל צלמון והמעיינות. לפני ביצוע עבודות עפר יסומנו העצים המיועדים לעקירה/העתקה. יש לקבל אישור על ביצוע עקירה/העתקה מהקק"ל, אגף היעור לפני הביצוע בפועל.</p>
ד.	<p>קירות תומכים ומסלעות: תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלה על 3.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע טבעי, תהיה כל מדרגה ברוחב 1.5 מ' לפחות.</p>
ה.	<p>שילוט: השילוט בתחום התכנית יהיה בהתאם לתכנית אב לשילוט של הרשות המקומית לכלל הישוב. אישור ביצוע השילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת. בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי אחד לכל מבנה לשם זיהוי אתרים ותושבים. שטח השלט לא יעלה על 2.0 מ"ר.</p>
ו.	<p>ניקוז: פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש. על בעל המגרש לתאם עם מהנדס הרשות המקומית את הניקוז מהמגרשים או השטחים הגבוהים יותר דרך המגרש שלו אל המגרשים או השטחים הנמוכים יותר. תכנית הניקוז תתואם עם השירות ההידרולוגי שבמשרד החקלאות, ותאושר ע"י רשות הניקוז האיזורית.</p>
ז.	<p>היתרי בניה: היתרי בניה יותנו בגמר ביצוע תשתיות פנימיות בישוב. בטרם הוצאת היתר בניה תוגש למשרד לאיכות הסביבה מחוז הצפון בדיקה הידרולוגית (ע"י מומחה בתחום) בנושא השינויים הצפויים כלהלן: ערכי ספיקת השיא בנחל, סבירות להצפות, פוטנציאל לזיהום כמורד הנחל, הערכת חילחול וכדיקות נוספות בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה. לא יינתנו היתרי בניה במגרש אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן הצמוד לו. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י מינהלת הכנרת, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

6.11 הוראות בנושא חשמל

חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזוא מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד)
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תייל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון חשמל
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ, תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. בין בעל התשתיות 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 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 דיעה 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 עבורם. 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]

6.12 תקשורת

צנרת לטלפונים ולתקשורת תהיה תת-קרקעית.
מתקני התקשורת כבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.13 מים

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

6.14 ביוב

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

6.15 אשפה

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

6.16 עצים קיימים, נטיעת עצים ושמירתם

הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הוועדה 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 הנכס.
עצי זית שייקרו לצורך בניה, פיתוח או סלילה יועתקו ע"י מבצע העבודה, על חשבוננו, למקום מוסכם ע"י מהנדס הוועדה ובתיאום עימו. ראה גם סעיף עבודות עפר 6.10 ג'.
בשטחים בהם עוד לא בוצע פיתוח, חל איסור על עקירת עצים ופגיעה בשטחים בכל צורה.
כל תכנון/עבודה בתחום יער נטוע מחייבים תיאום עם הקרן הקיימת לישראל, אגף הייעור.
בבקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים, עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לכריתה.
על מבצע התכנית לבצע דרך ו"רצועת אש" שיפרידו בין הישוב לבין היער הנטוע הקיים, בתיאום עם הקרן הקיימת לישראל, למניעת פגיעה ו/או שריפה. בעלי הבתים יחוייבו לכל מפגע שיווצר כתוצאה מבניית ביתם ועליהם האחריות לבל ייפגעו שטחים או עצים מחוץ לקווי המגרש.

6.17 זיקת הנאה - זכות מעבר

הוועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל 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 שהגישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה מחייבת מעבר דרך מגרשים שכנים - לא ינתנו פיצויים, וזאת כתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

6.18 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים קיימים מלפני 1965.
על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.19. מבנים להריסה

א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.20. הנחיות סביבתיות

- על מבצע התכנית להקפיד על יישום המסקנות וחחות הדעת שבתסקיר ההשפעה על הסביבה הנספח לתכנית מסי ג/10545 שבתוקף.
- על מבצע התכנית /או מבקש היתר בניה בשטח התכנית לקבל הנחיות ולעמוד בדרישות בנושאים סביבתיים מהמשרד לאיכות הסביבה. הנושאים הסביבתיים יכללו:
- א. מניעת הקמת עסקים בעלי פוטנציאל להפרעה סביבתית בשטחי מגורים.
 - ב. אמצעי טיפול לאצירת פסולת אשר יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ובטיחותיים.
 - ג. טיפול בשפכים ומניעת זיהום מים לרבות הפסקת שימוש בבורות ספיגה בשטח התכנית ובסביבתה הקרובה, וחיבור מבנים קיימים לתשתית הביוב.
 - ד. מניעת איכלוס נוסף טרם השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב של הישוב.
 - ה. מניעת שימוש עסקי טרם השלמת ביצוע תכנית ביוב כנדרש.
 - ו. תכנון וביצוע קו הסניקה לביוב מראס אל עין עד לבריכות הטיפול, בתיאום עם הקק"ל והרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

6.21. עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה /חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.22. עצים בוגרים

העתקת/כריתת/שמירת עצים בוגרים תתואם עם פקיד היערות כמוגדר בתיקון 83 לחוק התו"ב.

6.23. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה .
- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים "מיום 23 ביוני. (2008)
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה .

6.24. שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום

- תחום התכנית כלול באזור א', עפ"י תמ"א 4/ב/34 ויחולו עליו ההוראות כלהלן :
- א. באזור התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, ככל האזורים, יבטיח, בין השאר, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ד. מי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום


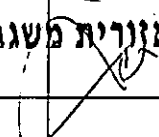
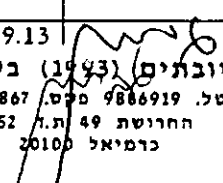
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
		אין שלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.9.13		מועצה אזורית משגב			מגיש התוכנית
9.9.13		מועצה אזורית משגב			יום בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון			בעלי עניין בקרקע
9.9.13		יובתים (1993) בע"מ	006845226	גבריאל מגן	עורך התכנית
		טל. 9886919 מ.ס. 9883867 החרישת 49 ת.ו. 252 כרמיאל 20100			