

1

מינהל התכנון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 1-8-01-2017
 הוראות התוכנית
 נ ז ת ק ג ל

חוק התכנון והבניה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20727

שם תוכנית: "רה-תכנון והגדלת זכויות בניה במבדד נטופה"

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: משגב

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="269 981 721 1288" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20727/ג</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20/7/16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="368 1429 718 1568" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20727/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מבדד נטופה

"מבדד נטופה" הינו מנזר השייך למסדר של הנצרות הקתולית ונקרא: "אחיות מבית לחם לזכר ההנחה של הבתולה הקדושה של סט ברונו"
מנזרים השייכים למסדר זה פזורים ברחבי העולם באזורים בעלי איכויות נופיות גבוהות. בארץ קיימים שני מנזרים השייכים לזרם זה, האחד הוותיק נמצא ב-"בית ג'אמל" והשני ב-"מבדד נטופה". מבדד נטופה מיושב במספר מצומצם של נזירים ונזירות שבאו ממקומות שונים בעולם.



מבדד נטופה קשור לסיפור חייו המופלא של האב "יעקב וילברנט" שהיה נזיר דת בהולנד. בשנות מלחמת העולם השנייה היה יעקב בן 22 ושירת במנזר בדרום הולנד, סמוך לגבול בלגיה. המלחמה עברה עליו ללא מאורעות מיוחדים, אבל דודו של יעקב שהיה גם הוא איש דת נוצרי, התנגד מאוד לגירוש יהודי הולנד אל מחנות הריכוז הנאציים. כתוצאה מגילויי התנגדותו, נכלא הדוד בעצמו במחנה ריכוז נאצי בדכאו בגרמניה והפך לקרבן של ניסויים רפואיים שערכו בו הנאצים. הוא סבל מאוד והיה עד לסבל הרב של היהודים במחנה הריכוז. בסיום המלחמה ב-1945 חזר הדוד לביתו בהולנד וסיפר את סיפורי הזוועה שעברו על היהודים במחנות הריכוז הנאציים. יעקב איש הדת הצעיר הושפע מאוד מסיפוריו של דודו שחזר והדגיש בפניו את הרעיון שצריך לעזור ליהודים ולעם הנבחר – "ישראל" בכל מקום ובכל תנאי. לאט לאט התגבשה ההחלטה בלבו של יעקב לעזוב את הולנד לצמיתות ולגור כנזיר וכאיש איש דת נוצרי בארץ ישראל. בשנת 1965 הגיע האב יעקב לישראל והתחיל לחפש מקום להתיישבות. המשימה הייתה קשה, אך לבסוף נמצאה חלקת אדמה נטושה וסלעית במרומי הר הררית. האב יעקב ניהל משא ומתן עם בעלי הקרקע מ"דיר חנא" שבסופו הצליח לרכוש 17 דונם במרומי הר הררית. בינתיים הצטרף אל האב יעקב נזיר נוסף, האב "תומא" שהגיע ממדינת ויסקונסין שבארה"ב. בחורף 1967 עלו שני הנזירים להתיישב בהר הררית תוך שהם גרים באהל קטן שהוקם על ההר. הרעיון היה להקים במקום מנזר, למקום הם קראו בשם "לאורה נטופה" - (laura ביוונית פירושו מקום התבודדות של נזירים). יעקב ותומא, שני הנזירים, מצאו על ראש ההר בור מים ביזאנטי נטוש, בעזרת פועלים מהכפר דיר חנא הם ניקו

את הבור והרחיבו אותו למטרת אגירת מי גשם. בהמשך החליטו להסב את הבור לכנסייה תת קרקעית לפי הפסוק "כי ממעמקים קראתיך ה'".



לקראת מותם חיפשו שני הנזירים מסדר המתאים לתפיסת עולמם הדתית לו יוכלו להוריש את הקרקע. בחיפושם חברו לכנסיית "האחיות מבית לחם" בבית גימאל והחליטו להעביר אליהם את המנזר.

בשנת 1992 אושרה תכנית בנין עיר ראשונה למקום המייעדת כ-200 דונם למוסד דתי. עם הגדרת אזורי בינוי בהיקף של 1,800 מ"ר.

המקום מאוכלס כיום בנזירות ונזירים הגרים במקום בקביעות. מגורי הנזירים והנזירות הינם מבנים יבילים (מכולות) שחופו בלוחות עץ ונצבעו בצבע ירוק. בנוסף נבנו במקום במהלך השנים מבנים קבועים בהיקף מצומצם.

מטרת התכנית לאפשר בניית מבני קבע במקום המבנים היבילים הקיימים. היקף הבינוי הנדרש עומד על כ-2,500 מ"ר והוא כולל כנסייה, מגורים ל-9 נזירים ו-9 נזירות והשירותים הנלווים למגורים, 10 חדרים להתבודדות של נזירים מבקרים לתקופות קצרות, 2 יחידות למשפחות הנזירים הבאות לביקור, ומרכז מבקרים הכולל חלל התכנסות וחנות למכירת תוצרת מקומית.



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רה תכנון והגדלת זכויות בניה במבדד נטופה
-------------------------------------	-------------------	--

1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	20727/ג
------------------------	---------------------	----------------

1.3 מהדורות	שלב	לתוקף
--------------------	------------	--------------

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
--------------------------	--------------------	---------------------------

יפורסם
ברשומות

- | | | |
|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1.2 שטח התוכנית | מספר מהדורה בשלב | 6 |
| 1.3 מהדורות | תאריך עדכון המהדורה | 12/2016 |
| 1.4 סיווג התוכנית | סוג התוכנית | תוכנית מתאר מקומית |
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 - מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
--------------------------	--------------------	---------------------------

- וועדה מחוזית

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
--------------------------	--------------------	---------------------------

- לפי סעיף בחוק
- ל"ר
- היתרים או הרשאות
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.

- סוג איחוד וחלוקה
- ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	משגב
		קואורדינטה X	235,300
		קואורדינטה Y	750,530
1.5.2	תיאור מקום	מבדד נטופה מצפון ובצמוד ליישוב הררית	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז משגב
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפרסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19421	• מוסדר	• חלק מהגוש	3, 4, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 23, 29, 30	1, 2, 28, 36, 51
19424	• מוסדר	• חלק מהגוש		92

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון לב הגליל.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22. הוראות תכנית תמא/22 תחולנה על תכנית זו.	4363	19/12/1995
תמ"א 34 4/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 34 ב/4. הוראות תכנית תמ"א 34 ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	16/08/2007
תמ"א 35	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ביום 5.8.14, בהתאם לסעיף 6.1.3 בהוראותיה, ואושר גם שינוי ייעוד משמורות וגנים לאומיים בהתאם לסעיף 9.7.4 בהוראותיה, עבור היעדים המוצעים בתכנית.	5474	27/12/2005
תמ"א 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 38. הוראות תכנית תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	18/05/2005
תמ"מ 9_2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 9_2. הוראות תכנית תמ"מ 9_2 תחולנה על תכנית זו.	5696	30/07/2007
ג/5823	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/5823 ממשיכות לחול.	3999	30/04/1992
ג/9884	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/9884 ממשיכות לחול.	4826	23/11/99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אד' ענת פיק	04/2011		21		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אד' ענת פיק	04/2011	1		1: 1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אד' ענת פיק	04/2011	1		1: 500 / 1: 200	מנחה	נספח בינוי
	ו. מחוזית	אד' נוף ערן געש	3/2014		26		מנחה	נספח נופי סביבתי
	ו. מחוזית	אד' נוף ערן געש	3/2014	1	8		מחייב	נספח עלים
	ו. מחוזית	ארנון יצקר	9/2011	1		1: 1,000	מנחה	נספח מים וביוב

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

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

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
	vafia@vaada-misgav.org.il	04-9990095		04-9990102	פארק תעשיות משגב (תרדיון)		הועדה המקומית לתו"ב משגב				יעדה מקומית
זום בפועל											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג	
	04-6783943	054-8146261		ת.ד. 18211 ל"ר חנא 24973		מכבד נטופה				בעלים	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע (1)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
	04-6558211		04-6560521	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105		רשות מקרקעי ישראל				בעלות המדינה
	04-6783943	054-8146261		ת.ד. 18211 דיר חנא 24973		מבדד נטופה				בעלים

(1) ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Pickarc2@netvision.net.il	04-9531201	050-5512460	04-9831992	ק.ק.ל 43 קרית טבעון		ענת פיק אדריכלות וכינוי ערים בע"מ	36833	ענת פיק	אדריכל	עורך התכנית
gaash@netvision.net.il	04-9909933	052-2758452	04-9909581	מושב יעד, ג.ב. משגב 20155		ערן געש-אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	74592	ערן געש	אדריכל נוף	יועץ נוף
tmy@netvision.net.il	04-9909344		04-9909007	מושב יעד, ד.ג. משגב 20155		יעד תכנון מים בע"מ	107933	ריאן עבדאללה	מהנדס	יועץ מים וביוב
	04-9999230		04-9998090	שכניה, ד.ג. משגב 20183		אזמוט מדידות בע"מ	790	אודי תורן	מודד	מודד

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**

1. רה תכנון, הגדלת זכויות הבניה ושינוי בהוראות הבניה למבדד נטופה, הסמוך לישוב הררית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הסדרת ייעודי קרקע.
2. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד.
3. הגדלת זכויות בנייה ושינוי בהוראות בנייה.
4. מתן הנחיות ארכיטקטוניות לבנייה במקום.
5. הסדרת מערכת הביוב במקום ומתן פיתרון קצה לביוב המשרת את המבדד בהתאם לנספח הביוב.
6. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות למבנים לשימור.
8. קביעת הנחיות מיוחדות לשני קברים קיימים.
9. אישור בינוי שאינו צמוד דופן, בהתאם לסעיף 6.1.3 להוראות תמ"א 35.
10. שינוי ייעוד משמורות וגנים לאומיים בהתאם לסעיף 9.7.4 להוראות תמ"א 35, עבור הייעודים המוצעים בתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	105.8 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	-	-	-	מ"ר	מגורים
	-	-	-	-	מס' יחיד	
	-	-	-	-	מ"ר	דיוור מיוחד
	-	-	-	-	מס' יחיד	
	-	-	-	-	מ"ר	מסחר
	-	-	-	-	מ"ר	תעסוקה
		3,040 מ"ר	1,233 מ"ר	1,807 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור
	-	-	-	-	חדרים	תיירות /
	-	-	-	-	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

החניות מיוחדות	תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	מבנה לשימור	עצים בוגרים		
60	1	1-4	1-4	מבנים ומוסדות ציבור לדת
		51-61	51-61	קרקע חקלאית
		11-20	11-20	שביל
		21-25	21-25	יער
		31-34	31-34	מתקנים הנדסיים

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

מוצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
		750	מבנים ומוסדות ציבור לדת (9884/ג)
12.16	12,860	8,100	מבנים ומוסדות ציבור לדת (5823/ג)
55.21	58,410	82,080	קרקע חקלאית
		14,520	שביל קיים (5823/ג)
		215	שביל מוצע (9884/ג)
7.33	7,750	135	שביל קיים (9884/ג)
24.33	25,740		
0.98	1,040		יער
			מתקנים הנדסיים
100.00	105,800	105,800	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת	
4.1.1 שימושים	
א.	מגורי קבע לנוזרים ונוזרות המתגוררים במקום והשירותים הנלווים למגורים כגון מטבח, חדר אוכל, מחסנים, חדרי כביסה, חללי עבודה.
ב.	כנסיות.
ג.	חדרים לשהיית נוזרים לפרקי זמן קצרים.
ד.	מרחבים מוגנים.
ה.	מרכז מבקרים הכולל חלל התכנסות וחדות למכירת תוצרת מקומית בהיקף של עד 50 מ"ר
4.1.2 הוראות	
א.	הבנייה במקום תעשה בהתאם להוראות נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ובהתאם להוראות ולזכויות המפורטות בטבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5 להלן.
ב.	לא יותר הסבת שטחים מבונים לשימושי תירות כגון : מלוניות, כפר נופש.
ג.	יש לשמור על אופיו המיוחד של המקום מבחינה נופית ואוירה קדושה. השימושים לצרכי פולחן להתבודדות בלבד.
ד.	יש לשמור מכל משמר על עיצוב הבניה, תנוחות המבנים בהתאמה למקום. הבניה תהיה מחומרים טבעיים בלבד כגון: אבן, עץ, קש וכד'. יודגש כי תיאסר בניה מאסבסט ואיזוקורית.

4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.2.1 שימושים	
א.	ישמש כשטח לעיבוד חקלאי אורגאני, נטיעות ושמור שטחים פתוחים.
4.2.2 הוראות	
א.	אין מכוחה של תכנית זו להוציא היתרי בניה למבנים חקלאיים מכל סוג שהוא.
ב.	כל עיבוד חקלאי בתחום התכנית יהיה בשיטה אורגנית ביולוגית ללא פגיעה בפני השטח הטבעיים.
ג.	שטחי תורש טבעי הקיימים באזורים חקלאיים יישמרו במצבם הטבעי ויהיו איים בתוך השטחים המעובדים, על אזורים אלו יחולו הוראת החלות על יער כמפורט בסעיף 4.4.
ד.	לא יותר להקים מתקנים פוטוולטאיים בשטח זה.
ה.	תא שטח 60 עם הנחיות מיוחדות - בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט הקמת מצבות זיכרון לשני קברים קיימים של מייסדי המקום ועבודות פיתוח שטח בלבד כגון נטיעות ושתילה הסדרת שבילים רחבות וריהוט גן.

4.3 שם ייעוד: שבילים	
4.3.1 שימושים	
א.	ישמשו למעבר הולכי רגל, אופניים ורכב חשמלי קל ורכב חרום בלבד, ולמעבר תשתיות.
4.3.2 הוראות	
א.	תוואי השבילים ורוחבם יהיה כמפורט בתשריט.
ב.	חומרי גמר חיפוי הדרכים יעשו בגמר אבן, מצעים מהודקים, חצץ או כל חומר מחלחל אחר.

4.4	שם ייעוד: יער
4.4.1	שימושים
א.	יער טיבעי לטיפוח כמשמעותו בתכנית מתאר ארצית ליער וייעור ת.מ.א. 22
4.4.2	הוראות
א.	שטח זה מהווה הרחבה של יער טבעי לטיפוח ח/83 הנקרא "יער האחים עצמון" על אזור זה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית ליער וייעור ת.מ.א. 22.
ב.	יעור השטחים ובחירת הצמחיה תיעשה בהתאם להנחיות קק"ל ובאישורם.

4.5	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
א.	ישמש להקמת כל מתקן הנדסי הקשור בטיפול והובלת שפכים, כגון מיכלי אגירה.
4.5.2	הוראות
א.	המבנה ההנדסי יבנה בשטח המינימלי הנדרש לצורך תפעולו ולא יותר מ- 10% משטח המגרש עליו הוא עומד, הנמוך מבין שניהם.
ב.	יעשה מאמץ תכנוני בהעמדת המבנה בשטח, בבחירת חומרי הגמר ובתכנון פיתוח סביבתו להצנעתו ושילובו המירבי בשטח ובנוף.
ג.	בקשה להיתר בניה של מתקן הנדסי תכלול תכנית פיתוח שטח וגינון שביצועה יהווה תנאי לקבלת טופס גמר בנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שכני	צדדי	מיתות	מיתות							מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי (מרחבים מוגנים)	שירות				עיקרי (מרחבים מוגנים)
מבנים ומסודות ציבור לדת	1		1	1	7 מ' לגובה שטוח 9 מ' לגובה רעפים	28%	לי"ר	לי"ר	23%	1,700	0	0	40	7,500	1		
	1		1	1	4	20%	לי"ר	לי"ר	20%	50	0	0	50	200	31-34		
	1		0	1													
	1		1	1	25%	לי"ר	לי"ר	18%	350	18%	350	0	50	1,965	3		

1* רשאית הועדה המקומית להחיר העברת אחוזי בניה ממכלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה
 2* יותר בתא שטח זה שימוש מסחרי עבור חנות למזכר תוצרת מקומית בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר מתוך זכויות הבנייה.
 3* שטח הכניסה המיועדת לשימוש נכלל בשטחי הבנייה. שטח של 100 מ"ר.
 4* על אף האמור בסעיף זה גובה מבנה למגורי נזירים לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפה ועד רכס הקימרון של הכיפה.

הערה כללית: בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה, ובכפוף לסעיף עצים בוגרים בפרק 6 בתקנון.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות לבנייה**

1. הבנייה במקום תעשה בהתאם להוראות נספח הבנוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה בהגשת תכנית בניוי כללית של המגרש השלם, לרבות סימון הריסת המבנים המסומנים להריסה עפ"י תכנית זו.
2. גמר בניינים : גמר חזיתות המבנים יהיוב חומרים איכותיים כגון טיח מינרלי, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש באסבסט, ניילון, PVC, וכ"ד.
3. מערכות סולריות לחימום מים ואספקת חשמל ומתקנים אקולוגיים אחרים : בגגות שטוחים – מיכלי המים למערכת סולרית וקולטי שמש יותקנו על גגות המבנים ויוסתר במסתור שיבנה בלתי נפרד מהמבנה.
בגגות רעפים - מיכלי המים יותקנו בתוך חלל הגג וקולטי השמש יונחו על שפוע הגג. יותר שילוב מערכות סולריות ומתקנים אקולוגיים אחרים לשימוש בייתי בחצרות הבתים על פי תכנית פיתוח שתאושר בוועדה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
4. גגות : קרוי הבניינים יעשה בגגות שטוחים, כיפות, גגות רעפים או שילוב שלהם. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הם ניצפים מבתים אחרים הממוקמים במרחק הקטן מ- 10 מ'.
5. קביעת מפלס 0.00 : מפלס 0.00 של הצפה ראשונה יהיה (+) 0.1 מ' ממפלס קרקע טבעית במרכז חתך החוצה את המגרש.
6. גובה מבנים ומספר קומות :
מספר קומות - מספר קומות בכל חתך מחתכי המבנה לא יעלה על שתי קומות.
גובה בניין - גובה בניין יימדד אנכית מקרקע טבעית או חפורה הנמוך מבניהם ועד רכס גג הבניין בכל נקודה.
7. הבנייה תיעשה תוך שמירה מירבית על תכסית הקרקע הקיימת ותוך הימנעות במידת האפשר, מחפירות ומילוים. קומות עמודים, מרתפים ומסדים יותרו רק אם הם נובעים מתנאי קרקע משופעת ולא כתוצאה מחפירה.

6.2. הוראות לפיתוח מגרשים

- א. **תכנית נוף ופיתוח של המגרש** תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה.
התכנית תיערך בק"מ של 1/250 לפחות והיא תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות, השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, באזורים מרוצפים ומגוננים, את פתרונות הניקוז, את מיקום ארונות התשתית כגון : ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ודלק. בתכנית יפורטו גבהים וחומרי הגמר.
תכנית הפיתוח תלווה באדריכל נוף רשום אשר יכין תכניות פיתוח ושיקום מפורטות אשר יכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בנייה.

התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת (לא יותר מחצי שנה) שתיערך ע"י מודד מוסמך ותכלול סימון טופוגרפיה, סימון כל העצמים הקיימים בשטח וסימון עצים וצמחייה קיימת. תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסות של קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.

- ב. **צמחייה** : עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי ובתכסית קרקע שאינם בתחום קווי הבניין אסורה. עקירת או העתקת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבניין, טעונה אישור מיוחד ותעשה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית וקק"ל. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש שימור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון.
- ייעור** : שימוש בעצים ממינים מקומיים ככל הניתן להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית.
- יש להמנע מגינון בצמחיה פולשת.

ג. גינון :

בתכנון צמחייה יש להקפיד להשתמש בצמחים מקומיים או אזוריים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ומשתלבים בצמחייה המקומית.

מסלעות : מסלעה תבנה בשיפוע 1:4. באופן שמאפשר שילוב צמחיה בין הסלעים בחללים של 0.5 מ"ר מינימום. המסלעה תבנה באבן ממקור מקומי והיא תבנה ע"פ פרט מאושר. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לא פחות מ- 1.5 מ'.

ד. קירות תומכים וטרסות הר מסורתיות :

1. הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות תמך ו/או טרסות הר מסורתיות וקירות ניקיון.
2. גובה קירות תומכים של מגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 3 מ',
3. קירות תומכים ייבנו מאבן לקט בגוון האבן המקומית ו/או באבן גיר שבורה ריבועית או מבניה משנית. פוגות יעשו בגוון האבן. טרסות הר מסורתיות ייבנו באבן לקט מקומית ללא בטון גלוי גובה הטרסות לא יעלה על 3 מ' ובמידה ויידרש תבנה טרסה נוספת במרחק שלא יקטן מ- 1.5 מ'
4. קירות גדר- תתאפשר הקמת קירות גדר ו/או קירות ניקיון עד גובה 2 מ'. הקירות ייבנו מאבן לקט מקומית ו/או אבן גיר שבורה ריבועית או אבן משנית.

ה. עבודות עפר :

1. לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה /העתקה.
2. אדמת החישוף תישמר בשיכבה של 49 ס"מ בהתאם לעומק הקרקע הקיימת.
3. במידה ונדרשת הוצאת סלעים, ישמרו הסלעים, על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום.

ו. שפך ועודפי קרקע:

1. תכנון הבניינים יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע.
 2. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לאזור המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.
- עודפי מילוי ועפר יפוננו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.

6.3. הוראות לביוב, ניקוז ואספקת מים**א. ביוב :**

- א.1 הקמת ותחזוקת קווי הביוב המופיעים בנספח הביוב הינם באחריות המבקשים, למעט פינוי השפכים ממכלי האגירה יהיה באחריות חברת קולחי משגב בע"מ.
- א.2 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בחיבור המבנה למערכת ביוב תקנית באישור מהנדס הועדה ומהנדס המועצה ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- א.3 לא תותר הקמת תחנת שאיבה בתחום תכנית זאת.
- א.4 דרכי גישה לביצוע קו ביוב לא ישמשו לדרך ולאחר גמר ביצוע תשתיות הביוב ישוקמו ויסגרו לתנועת כלי רכב.
- א.5 הגישה למיכלי האיוגוס לביוב תהיה מדרכים קיימות ומאושרות או מדרכי נוף שיתוכננו במסגרת תכנית פיתוח ותשתיות.
- א.6 תותר הקמת מיכלי אגירה לשפכים בתחום תכנית זאת.
- א.7 פינוי השפכים ממכלי האיוגוס יבוצע ע"י המועצה האזורית/תאגיד "קולחי משגב". באם הפינוי כנ"ל לא יבוצע לשיעור רצון של המשרד להגנת הסביבה, רשאי המשרד לדרוש בכתב לחבר את כל שפכי המבדד או חלקם למערכת ביוב מרכזית בהררית תוך פרק זמן שיקבע על ידו. אי ביצוע החיבור תוך זמן נקוב לא יאפשר המשך מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

ב. מים :

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

ג. ניקוז :

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז לכל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ע"פ תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. בניה בשיטות משמרות נגר.
- ד. פיתוח התשתיות רק לאחר הצגת תכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים.

6.4 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 למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בניה 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	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
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 תומרים 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 הפירה 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 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]

6.5 איכות סביבה

אשפה-

1. סידורי סילוק האשפה לרבות פסולת למחזור, יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
2. בתכנון המבנים ישולבו מתקנים למחזור פסולת אורגנית, על מנת לצמצם את נפחי וכמויות הפסולת המיועדת לסילוק באמצעות הרשות המקומית.

תאורה-

תוגבל התאורה ההיקפית וכן התאורה הפונה לשטח הפתוח למינימום.

6.6 איחוד וחלוקה

תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה כחוק.

6.7 תנאים להוצאת היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה בהתחשב בתכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, ביוב, חשמל ותקשורת ע"י הרשויות המוסמכות.
- ב. הגשת תכנית בינוי למגרש, כמפורט בסעיפים 6.1 ו-6.2.
- ג. הריסת המבנים המסומנים להריסה במסגרת תכנית זו.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תיק תיעוד, בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008.

6.8 היטל השבחה

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

6.9 הוראות בנושא כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
קבלת היתרי בניה תעשה בהתחשב בתכנית לפריסת הידרנטים ודרך אש היקפית שתוכן ביוזמת יזם התכנית והמועצה המקומית בהתאם להנחיות רשויות כיבוי האש.

6.10 הוראות פיקוד העורף

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

6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבנים המשמשים את כלל הציבור, מותנית בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.12 מי נגר עילי

- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו למתקני השהייה והחדרה.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.
- בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.

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

6.13 הוראות בדבר רעידות אדמה

תנאי למתן היתר לתוספת חיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413

6.14 מבנים לשימור

הכנסייה החפורה הבנויה על בור מים ביזאנטי מיועדת בתכנית זאת לשימור.

כל פעולות שיבוצעו במבנה הכנסייה המסומן בתשריט כמבנה לשימור יהיו כפופות לאישור המועצה לשימור אתרים ולאישור הוועדה לשימור אתרים, שברשות המקומית, עפ"י התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

6.15 עצים בוגרים

01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו

החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכוללים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

06. העתקת עצים-

עצים שיעודם העתקה- יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.

07.

ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדן.

6.16 סטייה ניכרת

שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבע בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 14 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	ועדה מקומית לתו"ב משגב	
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	ענת פיק 15.1.2017	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מבדד נטופה	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		