

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21133

שם תכנית: משגב – בית עלמין

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: משגב
 סוג תכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="252 1019 699 1317" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21133</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הארצית ביום 18.5.16 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה להטות אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה לאשר שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="311 1524 662 1671" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21133 פורסמה ב'לקוט הפרסומים מס' _____ מ"ז</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

המועצה האזורית והוועדה המקומית משגב יזמו תכנית אב לתכנון ולפיתוח בתי עלמין לשירות המגזר היהודי במועצה האזורית תוך דגש על בית העלמין האזורי שבטיפול המועצה. מטרת התכנית היא לחשב את הצרכים העתידיים כדי לספק מענה לצרכי האוכלוסייה הגדלה במהירות בחלק מיישובי המועצה.

סיכום תכנית האב: תוספת 5000 מקומות קבורה עד 2050.

תכנית זו מגדירה כ-5140 מקומות קבורה – כלומר היא תספק פתרון לפחות עד שנת 2045.

תכנית זו כוללת הרחבת שטח בית העלמין הקיים, הסדרת דרכי גישה, שיפור הסדרי תנועה וחנייה בהתאם. כמו כן היא מייעדת שטחים ל:

- חלקה צבאית
- חלקת קבורה לחסרי דת
- אזורים לבניית סככות הספדים, שירותים ומבנים הקשורים להנהלת האתר.

בנוסף להנייל התכנית מסדירה את מתחם המשטרה הקיים כולל דרכי גישה וחנייה. מתוכנן חיץ ירוק מינימאלי בין מתחם המשטרה לאזור הקבורה מתוך הבנה שקרבת בית עלמין לא יפגע במתחם. גבול בית העלמין נמצא לפחות 140 מ' מכל תחום בנייה אחרת באזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מס' תוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מס' תוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
21130/ג	מספר התוכנית	1.1	
74.033 דונם		שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב	מהדורות	
27/06/2016	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	סיווג התוכנית	
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	משגב
		קואורדינטה X	225200
		קואורדינטה Y	751700
1.5.2	תיאור מקום	בהצלבות דרכים 784 ו-7963, על יד צומת משגב	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. משגב
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לא רלוונטי
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19285	מוסדר	חלק מהגוש		12, 14, 16, 17, 54, 57
19237	מוסדר	חלק מהגוש		15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5107/ג	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	3469	23/07/1987
תמ"א 22	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך 30/12/2014, בהתאם להוראות סעיף 9'א	4363	19/12/1995
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו תואמת להוראות תמ"א 35	5474	27/12/2005
תמ"א 19	כפיפות	תכנית זו תואמת להוראות תמ"א 19	3525	11/02/1988
תמ"מ 2 שינוי 9	כפיפות	תכנית זו תואמת להוראות תמ"מ 2 שינוי 9	5696	30/07/2007
תמ"א 3	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך 30/12/2014, בהתאם להוראות סעיף 8 בתמ"א 3.	2247	26/08/1976
תמ"א 14	כפיפות	תכנית זו תואמת להוראות תמ"א 14	4644	17/05/1998
תמ"א 4/ב'34	כפיפות	תכנית זו תואמת להוראות תמ"א 4/ב'34	5704	16/08/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' דסמונד קפלין	27/06/2016	-	19	-	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' דסמונד קפלין	30/05/2016	1	-	1:1250	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' דסמונד קפלין	12/10/2015	1	-	1:500/1:250	1:500/1:250	מנחה	נספח בניין
	ועדה מחוזית	ש.קרני מהנדסים	16/12/2015	1	-	1:500	1:500	מנחה	נספח תנועה – תנוחה ע"ר מצב קיים
	ועדה מחוזית	ש.קרני מהנדסים	16/12/2015	1	-	1:125/1250	1:125/1250	מנחה	נספח תנועה – תחכים לאורד
	ועדה מחוזית	אדרי' ערן געש	16/12/2015	-	23	-	-	מנחה	נספח נופי סביבתי
	ועדה מחוזית	אדרי' דסמונד קפלין	12/10/2015	1	-	-	-	מנחה	ספירה וחישוב צפימות קברים
	ועדה מחוזית	אדרי' דסמונד קפלין	01/07/2015	1	-	-	-	מנחה	שליכיות לפיתוח הקבורה
	ועדה מחוזית	איתן רוזנברג	30/05/2016	1	-	1:500	1:500	מחייב	נספח עצים
	ועדה מחוזית	איתן רוזנברג	06/04/2016	-	31	-	-	מחייב	סקר עצים בוגרים

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

27/06/2016

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 19

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
	Sagit@vaad-misgav.org.il	04-9990095	-	04-9990102	ד.ג. מישב 20179	-	רשות מקומית ועדה משגב	-	-	-	ועדה מקומית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג	בעלות המדינה
tzafonichnun@mmi.gov.il	04-6453276	-	04-6558211	ת.ד. 850, נצרת עילית 17150	-	רשות מקרקעי ישראל	-	-	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
deskap@netvisio n.net.il	04-9800554	054-6507510	04-9800007	יודפת, ד.ג. מישב 20180	-	דסמונד קפלן אדריכלים	013754023	דסמונד קפלן	אדריכל	עורך ראשי
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	050-3332238	04-8580355	רחבי הנומה 3 ת.ד. 2054, טירת כרמל 30200	-	רץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	024343493	אלדב נטוביץ	מודד	מודד
office@kami-eng.co.il	04-8251095	050-202857	04-8244468	רחוב דש"ר אלי 46 א, חיפה	-	ש.קרני מהנדסים בע"מ	51243939	אברי קדמי	מתנדס	יועץ תנועה
gaash@netvisio n.net.il	04-9909933	052-2758452	04-9909581	יעד ד.ג. מישב 20155	-	ערן געש - אדריכלות נוף	058373788	ערן געש	אדרי נוף	יועץ נוף
yarok2000@gmail.com	04-6619045	050-7984333	04-6619045	ד.ג. בקעת בית הכרם 20129	-	ירוק 2000	055963003	איתן רוזנברג	אגרונום	יועץ עציץ בוגרים

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		קו בניין מודד		תאי שטח	יעוד
קו מתח גבוה	מחצבת שגב				
-	-	7	-	7	מבנים ומוסדות ציבור לדת
-	-	12	-	12	מבנים ומוסדות ציבור
14.2	13.2-4	14, 4, 3	14, 13, 2-4	14, 13, 2-4	שטח ציבורי פתוח
-	-	5	5	5	דרך מאושרת
10	10	10	10	10	דרך מוצעת
-	-	8	9	9, 8	שביל
6	11.6	11.6	-	11.6	תניון
-	-	1	-	1	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	מ"ר	אחוזים	מ"ר
1.22	906.76		
6.49	4,803.23	3.78	2,799.36
		24.36	18,036.94
22.74	16,837.61	21.25	15,735.26
2.73	2,019.48		
8.65	6,402.62	21.54	15,949.49
0.64	472.61		
6.35	4,703.63		
51.18	37,887.46	29.06	21,512.35
100	74,033.40	100	74,033.40

הערה: מאחר ותכנית ג/5107 הוכנה גרמית, קיימים הבדלים בשטחי יעודי הקרקע המוגדרים בתכנית ג/5107 ותכנית מוצעת זו.

ב.	עבודות פיתוח לרבות שבילים, גידור ותעלות ניקוז.
4.4.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> • פיתוח ילווה ע"י אדריכל נוף. • לא תותר גישה מדרך מס' 784 לאזור בית העלמין. • בתא שטח 14 לא יותר פיתוח למעט נטיעות עצים.

4.5	דרכים
4.5.1	שימושים
א.	מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי רכב (מפרצי חניה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרה "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם מתקני תשתית (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965) ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
4.5.2	הוראות
א.	התכנון המפורט יבוצע ע"י מתכנן דרכים בליווי אדריכל או אדריכל נוף.
ב.	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

4.6	חניון
4.6.1	שימושים
א.	שבילים, דרכי גישה, חנייה, פיתוח סביבתי וגינון.
ב.	תשתיות תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א.	<p>כל שטח החניה ילווה ע"י תכנית פיתוח נופית שתוכן ע"י אדרי' נוף רשום ותהווה תנאי לקבלת היתר עבודות עפר. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>התכנית תכיל מערכת עצים מצלים בצפיפות של עץ אחד לכל ארבע חניות ניצבות או במרחק שלא יגדל מ-10 מ'. שטח החניה יוצל בלפחות 50% משטחו ע"י נוף העצים בגודל בוגר. שטחי החניה יבוצעו בחומרים קשיחים שאינם מעלים אבק. חומרי הגמר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>תכנון מפורט ייעשה על בסיס מיפוי עצים, כולל תכנון "אוזניים" לצורך שמירה על עצים.</p> <p>בתא שטח 11 תותר בניית קירוי לרכבים חונים בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר.</p>

4.7	שבילים
4.7.1	שימושים
א.	מעברים ציבוריים להולכי רגל ולכלי רכב שירות.
4.7.2	הוראות
ב.	התכנון המפורט יבוצע ע"י מתכנן דרכים בליווי אדריכל או אדריכל נוף.
ג.	אסורה כל בניה בתחום השביל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שירות	שטחי בניה עיקרי			
מבנים ומסודות ציבור	12	1000	3300	-	300	3000	12	מבנים ומסודות ציבור
בית קברות	1	500	400	-	20	380	1	בית קברות
מבנים ומסודות ציבור	7	500	400	-	20	380	7	מבנים ומסודות ציבור
מניין	11	500	100	-	100	-	11	מניין
אחרזי	67	-	3300	-	300	3000	67	אחרזי
מספר יח"ר	-	-	400	-	20	380	-	מספר יח"ר
צפיפות (יח"ר לדונם נטו)	-	-	1	-	0.05	0.05	-	צפיפות (יח"ר לדונם נטו)
תכסית (%) משטח תא השטח	40	-	1	-	0.05	0.05	40	תכסית (%) משטח תא השטח
גובה מבנה (מטר) (1)	12	-	4	-	2	380	12	גובה מבנה (מטר) (1)
מספר קומות מעל לפניית הקובעת	3	-	1	-	0	380	3	מספר קומות מעל לפניית הקובעת
מספר קומות מתחת לפניית הקובעת	-	-	1	-	0	380	-	מספר קומות מתחת לפניית הקובעת
קדמי	0	0	0	0	0	0	0	קדמי
צידי-ימני	2	2	2	2	2	2	2	צידי-ימני
צידי-שמאלי	2	2	2	2	2	2	2	צידי-שמאלי
אחרזי	-	-	-	-	-	-	-	אחרזי

הערות:

(1) גובה המבנה נמדד מגובה הכניסה. גובה הכניסה תקבע ע"י המנהלס הועדה המקומית.

(2) מצללות וחלקות קבורה ינתנו עד קו 0 של העמוד למעט קו בניין של ציר הדרך מס' 784 בהתאם לתשריט מוצע.

27/06/2016

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ופיתוח**

בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים (בק"מ לא קטן מ- 250:1) של פיתוח כל המגרש ויכלול הסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10.0מ'. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח שתתבסס על נספח הבינוי המצורף לתכנית ושתכלול המפלסים הסופיים של קרקע באתר בית עלמין, מיקום קירות התומכים וגבהים. כמו כן, תכלול סידורים להספקת מי שתייה וחשמל לשימוש בית עלמין.

על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד ולתאם את הפינוי עם הרשות הסביבתית המוסמכת.

הוראות לשיקום נופי למזעור השפעות על הסביבה:**א. מזעור השפעות הבינוי על הסביבה**

1. תוכן תכנית פיתוח נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף מורשה שתציג אמצעים למזעור השפעת הבינוי על הנוף הקיים ותבדוק אפשרות לשילוב חלקים מחורש קיים במסגרת התכנית.
2. תכנית הבינוי תתייחס לסביבה תוך דרוג חלקות הקבורה בהתאמה למדרון הטבעי.
3. חלקות הקבורה יהיו בטרסות בגובה עד 3 מ' בהתאם לשיפוע המדרון. בסמוך לקירות תמך תשמר ערוגה לנטיעת עצים ושיחים למזעור ניצפות הקירות.
4. דרך להנגשת נכים ומוגבלים תשרת את כל חלקות הקבורה.
5. ניקוז השטח יהיה בעיקרו ניקוז עילי. פתרון לניקוז השטח, כולל פתרון ניקוז לחלקות הקבורה הקיימות, יהיה במסגרת תוכנית הפיתוח ויוגש כתנאי לקבלת היתר בניה.

ב. הגנה על עצים בוגרים וערכי טבע

1. תערך מדידה מפורטת של כל העצים הבוגרים בשטחים המיועדים לבינוי.
2. במסגרת תכנית פיתוח ישולבו עצים קיימים.
3. יערך תאום מוקדם עם פקיד היערות במטרה לשמור אזכור של היער והחורש הטבעי במסגרת הבינוי המוצע כדוגמת אופי ורוח המקום של בית העלמין הקיים.
4. תוכנית הבינוי תתחשב במיקום עצים קיימים בהתאם לסקר עצים בוגרים וערכים נופיים ותשלב אותם במערך התכנון. תצורף להיתר מדידה מפורטת ותכנית לעצים המיועדים לשימור/העתקה/כריתה.
5. יערך גידור וסימון עצים מיועדים לשימור בסמוך לעבודות עבור מניעת פגיעה בזמן עבודות.
6. רצועה ברוחב 5 מ' בחלק המזרחי והצפוני של התכנית תוגדר כרצועת אל געת עבור שימור יער וחורש טבעיים בשולי בית העלמין למזעור הנצפות מכיוון צפון ומזרח.

ג. עבודות עפר

1. בתכנית עבודות העפר יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות, בתכנית יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכניים אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת. דגש מיוחד לרצועה בחלק הצפוני והמזרחי של התכנית שיש לסמנה כשטח אל געת.
2. לא יותרו שפכי עפר בתחום ומעבר לגבול תכנית גם לא בצורת מערום זמני. בהיתר יפורט מאון עבודות עפר וינתן פתרון לעודפי עפר כולל פינויים מהשטח.

ד. תנאים למתן היתר בנייה

1. היתר בניה יותנה בהגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח ושיקום נופי באישור ועדה מקומית.
2. תכניות הפיתוח והשיקום הנופי להגשת היתרי בנייה ילוו באדריכ ל נוף רשום אשר יכין תכניות פיתוח ושיקום מפורטות אשר יכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בנייה.
3. גובה המבנים כולל מתקני שירות על הגגות לא יעלה על הנתון בטבלת זכויות הבנייה.
4. בהיתר הבנייה יפורט גוון המבנים המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנים לשביעות רצון אדריכל הפרוייקט, ומהנדס הועדה המקומית.
5. בנספח לבקשה להיתר בנייה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.
6. פסולת בנייה תפונה לאתר מוסדר.
7. תצורף תכנית נטיעות להיתר בנייה בה יסומנו עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים לרבות ציון מינים ושיחים.

ה. שיקום נופי

1. שיקום נופי לדרכי גישה – באם מבוצעות עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לאזורים שונים באתר, נדרשת תכנית שיקום המפרטת פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ומדרונות חציבה ומילוי ותכנית נטיעות לשיקום.
2. קירות תמך וקירות פיתוח – חמרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי.
3. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, יישארו באתר ויפוזרו לצרכי שיקום וגינון.
4. שימוש בעצים ממינים מקומיים ככל הניתן להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית.
5. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך ושילובם בתכנית הבינוי המתוכננת.
6. העתקה או כריתה של עצים בתחום התכנית תעשה על-פי הנחיות פקיד היערות ועל-פי כל דין. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות לכריתה או העתקה של עצים בתחום התכנית.
7. המלצות להוראות מוצעות שמטרתן שימור עצים - לבקשת ההיתר תצורף תכנית נטיעות אשר תפצה את עקירת העצים ביחס של עץ אחד לפחות לכל עץ המיועד לעקירה. נטיעות הסתרה ישולבו בתכנית הפיתוח שתצורף להיתר בנייה.
8. בשטחי שירות וחנייה יינטעו עצים למזעור נצפות מהסביבה.
9. לאורך גדרות חיצוניות יש לשלב נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. גדרות חיצוניות יהיו מסוג גדר רשת לא אטומה.

ו. תשתיות ומערכות

1. תשתיות חשמל, מים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיים. עבודות לאספקת תשתיות לאתר יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר לתכנית ביוב עד פתרון קצה.
2. מערכת כיבוי אש - בהתאם לדרישות שירותי כבאות.

3. תאורה - תאורה תהיה בתחום השטחים המבונים והמפותחים, תאורה כלפי חוץ תצומצם למינימום על פי שיקולי בטחון ובריאות. מומלץ שהתאורה תהיה בתאורה נמוכה בלבד בסמוך למבנים.

6.2 תשתיות

מים:

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

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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. 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 יינתן 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/מהמתקן	
	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
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

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 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)

תאורת לילה:

תאורת לילה תופעל רק במקרה של לוויה וקבורה.

תקשורת:

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות. החלפה הדרגתית של התשתיות העליות הקיימות לרשת תת קרקעית תבצע בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה.

6.4 פיקוד העורף

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

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשומים על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין. הוראה זו לא חלה על תא שטח 11 ו-12.

6.6 שירותי כבאות

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

6.7 תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה
- אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
 - הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות בהתאם לחלק ח'1 סימן י"ב: בתי עלמין, בתקנון התכנון והבניה.
 - התאמה להנחיות סעיף עצים בוגרים.

6.8 חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
 - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל

- ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - ד. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 - ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 - ו. בהעדר איזון (בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה):
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

6.9 חניה

החניה תהיה באזורי החניה שהוגדרו בתכנית זו. תנאי למתן היתר בנייה כנדרש עפ"י נספח התנועה.

6.10 אשפה

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

6.11 חלוקה ורישום

תנאי למתן היתר בנייה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבנייה.

6.12 סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.13 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. יובטח העברת מי הנגר העילי לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ושטחי חנייה בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטת, 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 שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ד. באזור בית עלמין לא יהיו מתקני החדרה באזור הקבורה. מי נגר עילי ינוקזו לאורך השבילים למתקני החדרה בשצ"פים ו/או אזורי גינון מתאימים (ראה סימון אזורי החדרה בנספח בינוי).

6.14 חיזוק מבנים

היתר לתוספת הבנייה מותנה לבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 כאמור בתמ"א 38 על כל שינוייה.

6.15 היטל השבחה

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

6.16 שמירה על עצים בוגרים**6.16.1****הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:**

1. עצים לשימור הם העצים החשובים ביותר. קירבתם לתחום העבודה מחייבים את המתכננים בהנחיות שימור מיוחדות לגורמי הביצוע. הוראות השימור שלהם יבוצעו בהקפדה יתרה, כיוון שבכך יקבע עתיד העץ, צורתו ובטיחותו למשך שנים רבות.
2. פעולות שימור העצים יבוצעו על פי הנחיות מפרט האגרונום המלווה (מפרט שימור וליווי בשטח) ועל ידי "גוזם מומחה".
3. בכל מקרה אין להתקרב בחפירה, מילוי או בינוי כלשהו מתחת ל-4 מ' מקצה היקף גזע העץ באשר הוא.
4. בתכנון מפורט - יש לתת את הדעת במיוחד לעצי חורש הנמצאים בתחומי היער - שהוגדרו לשימור.

6.16.2**הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:**

1. את ההעתקה יש לבצע על פי כללי ההעתקה המוכתבים על ידי פקיד היערות והנחיות מפרט האגרונום המלווה.
2. מועד העתקה לעצי האלון מצוי ואלה אטלנטית-ינואר-פברואר.
3. מיקום הנטיעה על פי בחירת מתכנני הנוף.
4. יש לספק מע' השקייה וטיפול לעצים למשך חמש השנים הראשונות לקליטה.

6.16.3**הוראות בנוגע לעצים המסומנים לכריתה:**

יש להיערך עם רישיונות כריתה ונטילה חתומים על ידי קק"ל בטרם יכרתו העצים.

6.16.4**שלב ביצוע:**

העצים שייעודים העתקה – יותקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.

היזם יחויב נטיעת עצים חלופיים במקום העצים הבודדים המיועדים לכריתה. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1 עד 6	סדר ביצוע הפיתוח	הפיתוח בית עלמין יערך ברצף של בית עלמין קיים ובהתאם לנספח שלביות פיתוח המהווה חלק בילתי נפרד מתכנית זו. כל שלב יערך לאחר ניצול של 50% מהשלב הקודם ובכל מקרה בסמכות הוועדה המקומית יהיה לשנות את שלביות הפיתוח ו/או לבצע חלקיות שלבים במידה והדבר ידרש, תוך בחינת השיקולים לשינויים המבוקשים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	שג"פ	תאריך:	19/07/2016
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית משגב	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: דסמונד קפלן אדריכלים	תאריך:	19/07/16	
	תאגיד:	חתימה: דסמונד קפלן אדריכל	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם:	תאריך:		
	תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:		
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:		
	תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:		
	תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:	