

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
מרחב תכנון מקומי משגב  
מחוז: צפון  
נפה: עכו  
מקום: ראס אל עין

**תכנית מס' ג/ 10545 ראס אל עין**

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/2254 שבתוקף,  
ותואמת שינוי מס' 19 לתמ"מ 2 שבתוקף

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס.**

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום ..... לחייב את התכנית

סמנכ"ל לתכנון

הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס

מחשבה פילוסופית ופנימית מס' 5038

תאריך: 10.12.01

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עילית  
טל. 06-6558211 פקס. 0521

ואחרים.

יום התכנית: מועצה אזורית משגב  
ד.נ. משגב 20179  
טל. 04-9902311 פקס. 04-9902315

מגיש התכנית: החברה הכלכלית למשגב בע"מ  
ד.נ. משגב 20179  
טל. 04-9990105 פקס. 04-9990107

המתכנן: דסמונד קפלן - אדריכל  
יודפת, ד.נ. משגב 20180  
טל. 04-9800007 טל/פקס. 04-9800554

תאריך עדכון: 27/08/01

מרחב תכנון מקומי: משגב

נפה: עכו

מחוז: הצפון

תחום שיפוט מוניציפלית: מועצה אזורית משגב

מקום: דאס אל עין

גושים וחלקות:

גוש	18853	18854	18855
חלקי חלקות	1,2,3,29,32	3,4,5,6,7,8, 12,14	22,23,24,25, 26

שטח התכנית: 97.51 ד' (מדוד גרפית ממוחשבת)

מספר יח"ד: 99 יחידות דיור (קיבולת)

קנה מידה: 1:1250

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עילית  
טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521  
ואחרים.

היזם: מועצה אזורית משגב  
ד.נ. משגב 20179  
טל. 04-9902311 פקס. 04-9902315

המגיש: החברה הכלכלית למשגב  
ד.נ. משגב 20179  
טל. 04-9990105 פקס. 04-9990107

המתכנן: דסמונד קפלן - אדריכל  
יודפת, ד.נ. משגב 20180  
טל. 04-9800007 טל/פקס. 04-9800554

תאריך עדכון: 27/08/01

## 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מס' 10545/ג ראס אל עין המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/2254 שבתוקף ותואמת את שינוי מס' 19 לתמ"מ 2 שבתוקף.

## 2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

## 3. מסמכי התכנית:

- 3.1 תקנון בן 15 עמודים - מסמך מחייב.
- 3.2 תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- 3.3 תסקיד השפעה על הסביבה - מסמך מחייב.
- 3.4 "חתכים מדגמים ונספח נופי": גליון מס' 1 - מסמך מנחה.
- 3.5 "גבולות: תכנית ג/10545 גושים וחלקות": גליון מס' 2 - מסמך מנחה.
- 3.6 נספח תנועה עקרוני (4 גליונות), המהווה חלק ממסמכי התכנית (שינויים בהסדרי התנועה כתוצאה מבעיות קיבולת או בטיחות, לא יהווה שינוי לתכנית):
  - 3.6.1 גליון מס' 1 - תנועה - מסמך מנחה.
  - 3.6.2 גליון מס' 2 חתך לאורך - מסמך מנחה.
  - 3.6.3 גליון מס' 3.1 - חתכים לרוחב - מסמך מנחה.
  - 3.6.4 גליון מס' 3.2 - חתכים לרוחב - מסמך מנחה.

## 4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/2254 שבתוקף ותואמת את שינוי מס' 19 לתמ"מ 2 שבתוקף. הגבולות הדרומיות של תכנית זו גובלות לתכנית ג/5868 "גן לאומי נחל צלמון" שבתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

## 5. מטרות התכנית:

- 5.1 ליעד שטחים למגורים, מבני ציבור, מסחר, ושטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים, בית קברות ומתקנים הנדסיים.
- 5.2 לתכנן תשתית לפיתוח התיירות הכפרית בשטח התכנית.
- 5.3 לתכנן מערכת שבילים ודרכים מתאימה לשכונת מגורים.
- 5.4 לחלק את השטחים למגרשים.

## 6. פירוט מונחים:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, להלן החוק, ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל.

7. ציונים בתשריט וטבלת שטחים:

7.1 תכנית מוצעת:

סימון	יעוד	שטח (ד') (מדידה גרפית)	% משטח התכנית	
	שטח צבוע כתום	אזור מגורים	44.61	45.75
	שטח צבוע חום תחום חוט כהה	שטח לבניני ציבור	2.70	2.77
	שטח צבוע אפור תחום אפור כהה	אזור מסחרי	2.61	2.68
	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח ושבילים	8.12	8.33
	שטח צבוע צהוב מחולק למשבצות ע"י קווים אלכסוניים בצבע ירוק	בית קברות	0.97	0.99
	שטח צבוע ירוק תחום ירוק כהה	שטח פרטי פתוח	6.58	6.75
	שטח צבוע פסים סגול אפור	מתקן הנדסי	0.41	0.42
	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	15.82	16.22
	שטח צבוע אלכסוניים בירוק ואדום לסירוגין	דרך משולבת מוצעת	2.80	2.87
	שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת	12.89	13.22
סה"כ			97.51	100.00%

7.2 סימנים נוספים:

- קו כחול עבה רצוף
  - קו כחול מרוסק ומספר צמוד
  - מספר ברבע העליון של עיגול
  - מספר \* אדום ברבע צדדי של עיגול
  - מספר \* אדום ברבע התחתון של עיגול
  - קו שחור עם משולשים שחורים
  - מספר בן חמש ספרות
  - קו ירוק מרוסק
  - מספר בעיגול מרוסק בצבע שחור
  - קו שחור
  - מספר בעיגול שחור
  - קו אדום מרוסק ארוך/קצר
  - קו שחור מרוסק
  - קו אדום מרוסק
  - מבנה צבוע צהוב
- גבול התכנית
  - גבול ומספר תכנית מופקדת/מאושרת
  - מספר דרך
  - קו בנין
  - רוחב דרך
  - גבול גוש
  - מספר גוש
  - גבול חלקה קיימת
  - מספר חלקה קיימת
  - גבול מגרש מוצע
  - מספר מגרש מוצע
  - קו חשמל מתח עליון קיים
  - גבול לפי תכנית ארצית או מחוזית
  - קו בנין או קו בנין מיוחד (בהתאם להערה צמודה)
  - מבנה להריסה

\* כוכבית במקום מספר מסמן מידה לפי מדידה מהתשריט

7.3 תכנית קיימת:

סימון	יעוד	שטח (ד') (מדידה גרפית)	% משטח התכנית
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת	12.89	13.22
שטח צבוע בפסים צהובים	שטח גן לאומי לפי תמ"א 8	84.62	86.78
סה"כ		97.51	100.00%

8. שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בנייה או שימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן:

9. רשימת תכליות:

9.1 אזור מגורים:

9.1.1 כללי:

אזור מגורים עם אוריינטציה תיירותית וכולל השימושים כדלקמן:

- בתי מגורים.
- מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחיסום.
- חניה לא מקורה ופיתוח סביבתי.

בתנאי קיום פתרונות חניה (בהתאם לסעיף 12.9 חניה) לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש והבניה תהיה חלק ממבנה המגורים ו/או מחובר אליו מבחינה ארכיטקטונית, יותרו:

- פעוטונים ומגרשי משחקים פרטיים.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
- חנויות מזון (מכולת), קיוסקים, צלמניות, בתי קפה ומסעדות ביתיים, גלריות וחנויות מזכרות.
- חדרי אירוח עם חדרי רחיצה צמודים. יותרו לא יותר משני חדרי אירוח למגרש. גודל לחדר אירוח כולל לחדר רחיצה: מינימום 20 מ"ר, מקסימום 40 מ"ר. קבלת היתר בניה לחדר אירוח יהיה כפוף לעמידה בסטנדרטים של משרד התיירות לחדרי אירוח כפריים.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשנייה.

9.1.2 שימושים אחרים:

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימושים מסוג סדנאות לאומנות, קדרות ועבודות יד שאינם מהווים הפרעה לסביבה. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק בתנאי קיום פתרונות חניה (בהתאם לסעיף 12.9) לשביעות רצון מהנדס הועדה ובתנאי שהשימוש אינו מנצל יותר מ-25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש.

9.2 שטח לבניני ציבור:

השטח מיועד להקמת בניני ציבור ומתקנים ציבוריים כגון:

- מבני דת.
- מוסדות חינוך, תרבות וספורט.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- מבני בריאות ורווחה כגון: מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- משרדים של הרשות המקומית.

מתן היתר בניה מותנה בקיומה של תכנית בינוי, לכל שטח המגרש, מאושרת ע"י הועדה המקומית.

9.3 אזור מסחרי

השטח מיועד למבנים ומתקנים מסחריים כגון חנויות, משרדים, מסעדות, בנקים, סניפי דואר ושימושים דומים. מותר לכלול במבנה אזור מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

9.4 בית קברות

השטח מיועד לקבורה, נטיעות וגינות. לא תותר כל בניה ופיתוח בשטח של בית הקברות ללא הגשת תכנית מפורטת בהתאם לתמ"א 19 שתאושר ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

9.5 שטח ציבורי פתוח:

שטח מיועד 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. 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.

9.6 שטח פרטי פתוח:

השטח מיועד לנטיעות, גינות וחניה. הפיקוח על השטח פרטי פתוח לאורך נחל צלמון יהיה ע"י הועדה המקומית והרשות לשמירת הטבע וגנים לאומיים.

9.7 שטח לדרכים וחניות:

ישמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינות ומערכות תשתית.

על פי תכנית זו ניתן לסלול את דרך מס' 804 על כל מתקני הדרך שבה, הכלולים בתכנית (ובנספחים). טרם ביצוע הדרך תאושר תכנית מפורטת לפיקוח 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 יעשה ע"י הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים ובמימון יזם התכנית.

9.8 מתקן הנדסי:

שטח המיועד לבניית מתקן לקליטה ושאיבת ביוב, תחנת טרנספורמציה ושימושים כגון מחסן, חדר חשמל, חניה ופיתוח סביבתי. תחנת השאיבה תבנה לפחות 10 מ' מערוץ נחל צלמון. בין התחנה והנחל תיוצר הפרדה חזותית (סוללה ו/או נטיעות). תכנון מתקן הביוב יעמוד בהנחיות סביבתיות מחמירות שיינתנו על ידי המשרד לאיכות הסביבה. קיבולת המתקן תתוכנן כך שהוא יכול לשרת גם את הגן הלאומי הסמוך (כולל מבני מגורים קיימים בתחומו).

10.1 גובה בניה:

הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית המקורית באותו מקום.

יותרו הקמת ארובות, אנטנות, סוכות גפן, פרגולות ללא קירוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. קולטי שמש ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המקסימלי המותר וישולבו בעיצוב המבנה.

10.2 חומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ושימוש בפח, אסבסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה.

10.3 חזות בניינים ופיתוח המגרש:

בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים ופיתוח חצרות אשר יכלול: קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע טבעי, מערכות תשתית, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.

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

על יזם התכנית להתייחס לחזות המבנים ועיצובם ובמיוחד לחזיתות הפונות לכביש 804 כחלק מהבקשה להיתר בניה.

10.4 גגות:

למבנים חד-קומתיים תותר בניית גגות רעפים. למבנים עם יותר מקומה אחת תותר בניית גגות רעפים רק בתנאי ששטח גגות הרעפים לא יעלה על 50% משטח כלל הגגות של המבנה.

11. חלוקה ורישום:

11.1 חלוקה:

11.1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

11.1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

11.1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. בקשה לחלוקת מגרש תכלול מפת חלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך. בנוסף תוגש תכנית בינוי שתכלול דרכי גישה ברוחב מינימלי של 3.0 מ' לכל חלקה משנה, פתרון לניקוז ולחיבורים של תשתיות כגון מים, ביוב, חשמל ותקשורת ואישור הרשות המקומית.

11.2 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

11.3 איחוד מגרשים:

יותר איחוד מגרשים סמוכים. הוצאת היתר בניה מותנה בקיומה של תכנית בינוי לכל השטח המאוחד מאושרת ע"י הועדה המקומית.

12. תנאים כלליים:

12.1 מקלטים:

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע על פי כל התקנים ובהנחיית הג"א.

12.2 עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

12.3 תקשורת:

צנרת לסלפונים ולתקשורת תהיה תת קרקעית.

12.4 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

12.5 הידרנטיים:

ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

12.6 ביוב:

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



12.7.1 נוף:

ישמר ככל האפשר המבנה הטופוגרפי הטבעי. כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, שאינו באזור מגורים, ילווה ע"י אדריכל נוף.

12.7.2 טיפול אקוסטי:

בין מגרש מספר 127 לכביש מס' 804 תבנה סוללה אקוסטית להפחית את רעש הכביש.

12.7.3 עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום תכנית זאת תוך כדי מניעת דרדור בולדרים, פטולת ועודפי עפר מחוץ לתחום זה. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פטולת עפר ושיקום נוף לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. עבודות העפר בכביש 804 ובכבישים הפנימיים לא יחרגו מתחום הרצועות המתוכננות (אלא אם מתואם מראש עם תכנית הפיתוח הסמוכות) ולא יפגעו בערוץ נחל צלמון והמעיינות. לפני ביצוע עבודות עפר יסומנו העצים המיועדים לעקירה/העתקה. יש לקבל אישור על ביצוע עקירה/העתקה מהקרן קיימת לישראל, אגף היעור לפני הביצוע בפועל.

12.7.4 קירות תומכים ומסלעות:

תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע טבעי, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'.

12.7.5 שילוט:

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת. בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל מבנה. שטח השלט לא יעלה על 2.0 מ"ר.

12.7.6 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 את הניקוז מהמגרשים או השטחים הגבוהים יותר דרך המגרש שלו ו/או אל המגרשים או השטחים הנמוכים יותר עם מהנדס המועצה האזורית. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנת תכנית ניקוז המבטיחה ניקוז כל השטח בתחום התכנית והתחברות למערכת הניקוז של האזור. תכנית הניקוז תתואם עם עמ' השירות ההידרולוגי שבמשרד החקלאות ותאושר ע"י רשות הניקוז האזורית.

12.7.7 היתרי בניה:

היתרי בניה יותנו בגמר ביצוע תשתיות פנימיות בישוב. בטרם הוצאות היתרי בניה יוגשו לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה/מחוז הצפון בדיקה הידרולוגית (ע"י מומחה) בנושא השינויים הצפויים: ערכי ספיקת השיא בנחל, סבירות להצפות, פוטנציאל לזיהום במורד הנחל, הערכת חילחול ובדיקות נוספות בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

12.8 חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. אסורה בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.00 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבדדים וכבלים אוויריים	1.50 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.00 מ'

**הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ- 3.00 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1.00 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ- 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- ג. חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:  
מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ'  
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5.0 מ'  
מעמודי חשמל מתח עליון 10.0 מ'

- ד. חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:  
מכבל חשמל תת-קרקעי 10.0 מ'  
מעמודי חשמל מתח נמוך 5.0 מ'  
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5.0 מ'  
מעמודי חשמל מתח עליון 10.0 מ'

ה. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ו. כל רשתות החשמל יהיו תת קרקעיות.

## 12.9 חנייה:

החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג - 1983. החנייה תהיה בתחום המגרשים.

## 12.10 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ושאינם מקרקעי ישראל יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

## 12.11 היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

## 12.12 אשפה ופסולת:

הטיפול באשפה ובפסולת לרבות פסולת ביתית, שפכי בנין וגרוטאות, סילוקה ויינוז אתר למטרות אלה, בתחום הישוב ומחוצה לו יעשה לפי הוראות היחידה הסביבתית של הרשות המקומית.

12.13 עצים קיימים, נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה 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 הנכסים.

עצי זית שיעקרו לצורך בניה, פיתוח או סלילה יועתקו ע"י מבצע העבודה, על חשבוננו, למקום מוסכם ע"י מהנדס הועדה ובתיאום עמו. ראה גם סעיף "עבודות עפר".

כל זמן שבשטח מסוים אין פיתוח, חל איסור על עקירת עצים בו ופגיעה בשטח בכל צורה. כל תכנון/עבודה בתחום יער נטוע מהייב תיאום עם הקרן קיימת לישראל, אגף היער. בבקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים, עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לכריחה.

על מבצע התכנית לבצע דרך ופס אש שיפרידו בין הישוב לבין היער הנטוע הקיים, בתיאום עם הקרן קיימת לישראל, למניעת פגיעה ו/או שריפה. בעלי הבתים יחויבו לכל מפגע שיווצר כתוצאה מבנית ביתם ועליהם האחריות שלא ייפגעו שטחים או עצים מחוץ לקווי המגרש.

12.14 זיקת הנאה - זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוח ותיעול ולהבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

12.15 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

12.16 הנחיות סביבתיות:

על מבצע התכנית להקפיד על ישום המסקנות וחוות הדעת שבתסקיר ההשפעה על הסביבה הנספח לתכנית זו. על מבצע התכנית ו/או מבקש היתר בניה לקבל הנחיות ולעמוד בזרישות בנושאים סביבתיים מהמשרד לאיכות הסביבה. הנושאים הסביבתיים יכללו:

- 12.16.1 מניעת הקמת עסקים בעלי פוטנציאל להפרעה סביבתית בשטחים המיועדים למסחר או למגורים.
- 12.16.2 אמצעי סיפול לעצירת פסולת שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ובטיחותיים.
- 12.16.3 סיפול בשפכים ומניעת זיהום מים לדבות הפסקת השימוש בבורות ספיגה בשטח התכנית ובסביבתה הקרובה וחיבור מבנים קיימים לתשתית הביוב.
- 12.16.4 מניעת אכלוס נוסף לפני השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב של הישוב.
- 12.16.5 מניעת שימוש עסקי לפני השלמת ביצוע תכנית ביוב כנדרש.
- 12.16.6 תכנון וביצוע קו הסניקה לביוב מראס אל עין עד לכריכות הטיפול, בתיאום עם הקק"ל והרשות לשמירת הטבע וגנים לאומיים.

12.17 תנאים מיוחדים למתן היתרי בניה בתוך קו איסור בניה מזרח אזורית (כביש 804) - "קו בנין מיוחד":

בשטח אזור מגורים הצמוד לדרך 804 תותר בניה בתחום שבין קו בנין 40מ' מציד הדרך לקו המסומן כ-"קו בנין מיוחד" בתשריט - רצועה ברוחב 15מ' במגרש מס' 127 ומשולש במגרש מס' 129. תאם בתנאים המפורטים לעיל:-

- אישור מע"צ בדבר נסיעה בטיחותית בדרך.
- אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר קרבת המגורים לדרך (אקוסטיקה, זיהום אוויר).

12.18 מבנים להריסה:

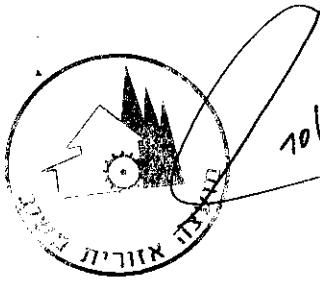
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

13. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992:

צפיפות	גובה בניה מקסימלי *****		שטח בניה מקסימלי ב-%							קווי בנין**			גודל מגרש במ"ר* (מרפיה גרפית)	מספרי מגרשים	האזור (שמוש עקרי)
	מ' קומות	מ' מס' יח"ד* למגרש	סה"כ	כיסוי קרקע	שטח שרות ****	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל למפלס הכניסה ***	צדדי	אתורי	קדמי				
36	2	10.0	3	80%	40%	20%	60%	0%	80%	3	3	3	450 עד 950	101-118	מגורים
6	6	10.0	3	80%	40%	20%	60%	0%	80%	3	3	3	2364	119	
6	6	10.0	3	80%	40%	20%	60%	0%	80%	3	3	3	2901	120	
51	5	10.0	3	80%	40%	20%	60%	0%	80%	3	3	3	2306	122	
	6	10.0	3	80%	40%	20%	60%	0%	80%	לפי התשריט			2677	125	
	18	10.0	3	80%	40%	20%	60%	0%	80%	לפי התשריט			8781	126	
	10	10.0	3 או 2 *****	80%	40%	20%	60%	0%	80%	לפי התשריט			4903	127	
	12	10.0	3	80%	40%	20%	60%	0%	80%	לפי התשריט			5990	129	
-	-	7.0	2	30%	30%	5%	25%	0%	30%	לפי התשריט			1800	150	מסחר
-	-	7.0	2	30%	30%	5%	25%	0%	30%	לפי התשריט			361	151	
-	-	7.0	2	30%	30%	5%	25%	0%	30%	לפי התשריט			454	152	
-	-	10.0	3	50%	50%	5%	45%	0%	50%	לפי התשריט			884	300	בניי ציבור
-	-	10.0	3	50%	50%	5%	45%	0%	50%	לפי התשריט			1824	301	
-	-	7.0	1	50%	50%	10%	40%	0%	50%	לפי התשריט			400	312	מתקן הנדסי
במגרשים 303 ו-304 תותר בניית שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה ומתקנים לתשתית מסוג מבנים לתחנות שאיבה. שטח הבניה לא יעלה על 60מ"ר במגרש 304 ו-100מ"ר במגרש 303. קו הבנין יהיה 3.0 מכל גבול במגרש. ביתר המגרשים אסורה בניה.													302-306 308 309	שטח ציבורי פתוח	
אסורה בניה													128 130,131 132,133, 134	שטח פרטי פתוח	
אסורה בניה														זרכים	
לפי תכנית מפורטת וכפופה לתמ"א 19													313	בית קברות	

הערות:

- \* מגרש מינימלי למקרים של חלוקה משנה של מגרשים: למגורים יותר מגרש מינימלי של 330מ"ר ליחידת דיור אחת (למגרשים בין 450 ל-950מ"ר יותרו שתי יח"ד במגרש). גודל מגרש מינימלי למסחר 300מ"ר ולמבנה ציבור 400מ"ר.
- \*\* קווי בנין יותרו הקמת פרגולות ומבני עזר 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 מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם (ראו גם סעיף 10.2) וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקו אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה. יותר קו בנין 0.0 מ' קיזמי רק למבנה לחניה.
- \*\*\* מפלס הכניסה בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה; ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.
- \*\*\*\* שטח שרות מחסנים, שטחי בניה עבור ציוד לקירור וחימום, תניה מקורה ומיקלוט תקני (בהתאם לחוק).
- \*\*\*\*\* גובה בניה ניתן להוסיף קומה לחניה בלבד מתחת למבנה בתנאי שגובה הבנייה לא יעלה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ'. במגרש 127 לאורך דרך מס' 804 בתחום שבין 5.0 מ' ל-20.0 מ' מגבול המגרש לא תותר בניה גבוה יותר מ-8.5 מ' מפני קרקע טבעית מקורית (מקסימום שתי קומות) ובהתאם למגבלות שבסעיף 12.17



10/9/2001

26/08/01

03/05/2000 תאריך:

27/11/2000

30/10/00

תאריך:

דסמונת קפלן  
אדריכל

החברה הכלכלית  
למשגב בע"מ  
ימא/ארוק

14. חתימות:

עורך התכנית:

מגיש התכנית:

יחס התכנית:

ימא/ארוק

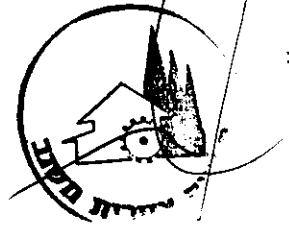
30.10.2000 תאריך:

9/8/2001

החברה הכלכלית  
למשגב בע"מ

הוצאה מאוסף תכניות  
מ 1

30.10.00



30.10.2000 תאריך:

בעל הקרקע:

11.9.01

תצהיר: החתומים מטה הם בעלי הקרקע וחתמו בפני על הסכמתם לתכנית המוצעת. הסכמת הבעלים הרשומים בסאבו לאיחוד וחלוקת מגרשים/ חלקות מחדש כפי שמוצעת בתכנית זו ג/10545 - ראט אל עין.

גוש מספר	חלק חלקה מספר	שם הבעל	מס' ת"ז	חתימה/הערות	
18853	2	אירוב עיסא עלימאן חנא	2009689	[Handwritten signature]	
		נזיה אליאס חנה	2009696		
		נאהי אליאס חנה	5518107		
	3	מחאסן קאסס מוחמד פראג'			
18854	4	יעקוב יוסף יעקוב ווכים			
	5	ניקולא סלים	2097403	[Handwritten signature]	
	6	סלים יוסף ניקולא		[Handwritten signature]	
	7		עיסא דאוד עיסא סלאמה	[Handwritten signature]	
			יוסף דאוד עיסא סלאמה		
	8		עיסא דאוד עיסא סלאמה	[Handwritten signature]	
		יוסף דאוד עיסא סלאמה			
18855	22	סהיל עיסא חליל ענאדרי	2006310		
		אדיב עיסא חליל ענאדרי	2006311		
		לביב עיסא חליל ענאדרי	2006312		
		מישל עיסא חליל ענאדרי	2006314		
		חביב עיסא חליל ענאדרי	3533791		
	25	ניקולא כמאל	2097405	[Handwritten signature]	
		ניקולא כאמל	2097406	[Handwritten signature]	
	26		מוסא חסן סואעד	2100581	[Handwritten signature]
			עבד חסן סואעד	2100583	[Handwritten signature]
		מוחמד חסן סואעד	2100584	[Handwritten signature]	
	חוסין חסן סואעד	5075340	[Handwritten signature]		
	גמאל חסן סואעד	5075336	[Handwritten signature]		
	יוסף חסן סואעד	5242449	[Handwritten signature]		
	עבדאללה חסן סואעד	5242715	[Handwritten signature]		
	עליחסן סואעד	5479121	[Handwritten signature]		
	נאיף חסן סואעד	5760835	[Handwritten signature]		
	מוחמד חוסין סואעד	5372207	[Handwritten signature]		
	אחמד חוסין סואעד	5578145	[Handwritten signature]		
	אברהים חוסין סואעד	5693787	[Handwritten signature]		
	פאטמה חוסין סואעד	5079951	[Handwritten signature]		
	מחמוד חוסין סואעד	5446395	[Handwritten signature]		