

תאריך עדכון: 5/12/03

## מחוז הצפון



- מרחב תכנון מקומי
- משגב
- תחום שיפוט מוניציפלי
- מוא"ז משגב
- שם ישוב
- מעלה צביה

11712	הודעה על אישור תכנית מס. 11712
5339	פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5339
25.9.04	מיום 25.9.04

פרק 1 - זהו וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/11712

# מעלה צביה 1999

המהווה שינוי לתכניות ג/6817, ג/7783, מש/מק/1/6817, מש/מק/2/6817 המאושרות

1.2 מקום התכנית: ישוב "מעלה צביה"

נצ. מרכז: מזרח 231000, צפון 755000

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19249		3
19252	1, 2, 3	
19253		18
19255	5, 6, 7, 8	11, 12, 14, 20, 21, 26
19256		4, 21, 42

1.3 שטח התכנית: 1084.6 ד' (מדוד גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ממ"י, קרית הממשלה נצרת עילית טל. 04-6558211 פקס. 04-6453273 ואחרים.  
 יזם התכנית: ממ"י, קרית הממשלה נצרת עילית טל. 04-6558211 פקס. 04-6453273.  
 מגיש התכנית: ממ"י, קרית הממשלה נצרת עילית טל. 04-6558211 פקס. 04-6453273.  
 עורך התכנית: זאב ערבות, אדריכל רשוי, רשיון מס. 25768, זאב ערבות, אדריכלים ובוני ערים בע"מ, יובלים, ד.נ.משגב, טלפקס. 04-9991029

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 31 - התכנית מהווה הקלה לתמ"א בדבר מספר יחידות הדיור.  
 תכניות מתאר ארציות אחרות : תמ"א 22 - התכנית מהווה הקלה לתמ"א 22.  
 תכנית מפורטת מקומית - התכנית מהווה שינוי לתכניות שלהלן :

י"פ	מאושרת מיום	תכנית מס.
4773 ע'י 4262	24/6/99	ג/6817
4274 ע'י 200	18/9/94	ג/7783
4543 ע'י 4448	13/7/97	מש/מק/1/6817
5029 ע'י 340	14/11/01	מש/מק/2/6817

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
  - תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
  - נספח נוף - מסמך מנחה.
  - נספח גושים וחלקות - מסמך מחייב.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

5/12/03	עדכון 4	10/5/01	עדכון 2	12/12/99	הכנה
		2/6/02	עדכון 3	7/3/01	עדכון 1

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

יעור	סימון בתכנית מוצעת ובתכנית מצב קיים
גבול התכנית	קו כחול עבה רצוף
גבול שטח ישוב כפרי	קו נקודה עבה בצבע תכלת
גבול תכנית קיימת	קו כחול עבה מרוסק
גבול גוש ומספרו	קו משוון בצבע אדום ומספר בן 5 ספרות
גבול ומספר חלקה קיימת	קו ומספר בצבע ירוק כהה
גבול ומספר חלקה קיימת לביטול	קו מקוטע ומספר בעגול מקוטע בצבע ירוק כהה
גבול ומספר מגרש מוצע	קו בצבע ירוק ומספר בעיגול בצבע שחור
גבול יער	קו ירוק עבה רצוף
יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22 יק 53	שטח משובץ קווים צפופים בירוק כהה
יער/פארק מוצע לפי תמ"א 22 פמ 49	שטח מטויט קווים אנכיים בירוק כהה
יער/פארק מוצע לפי תכנית זו	שטח ירוק משובץ בירוק כהה
יער/פארק לביטול	שטח מטויט קווי זיג-זג בירוק כהה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
שטח לקייט	שטח צבוע צהוב מותחם חום כהה
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
שטח פארק	שטח צבוע חום ירקרק לסירוגין
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
שטח לבית עלמין	שטח צבוע צהוב משובץ בירוק
אזור ספורט	שטח צבוע ירקרק מותחם חום כהה
אזור תעסוקה ומסחר	שטח צבוע סגול מותחם אפור
שטח חקלאי	שטח צבוע כפסים ירוקים אלכסוניים
שביל ודרך משולבת	שטח צבוע ירוק אדום לסירוגין
דרך קיימת/מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
מספר דרך	מספר ברבע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר אדום ברבע התחתון של עיגול
קו בנין מינימלי	מספר אדום ברבע צדדי של עיגול
דרך לביטול	שטח מטויט בקווים אדומים
שטח פרטי פתוח (בתכנית מצב קיים)	שטח צבוע ירקרק
שטח פרטי מיוחד (בתכנית מצב קיים)	שטח צבוע ירוק מותחם חום
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב מוקף בקו שחור דק
איזור מלאכה ותעשייה (בתכנית מצב קיים)	שטח צבוע סגול

**סימון בקומפילציה של תכניות מתאר ארציות**

**יעוד**

גבול התכנית	- קו כחול עבה רצוף
גבול הישוב לפי תמ"מ 2 תיקון 9	- קו כחול מרוסק
סימון ישוב לפי תמ"מ 31	- קו נקודה בצבע תכלת
גבול גוש ומספרו	- קו משוון בצבע אדום ומספר בן 5 ספרות
יער נטע אדם קיים לפי תמ"מ 22 יק 53	- שטח משובץ קווים צפופים ירוקים
יער/פארק מוצע לפי תמ"מ 22 פמ 49	- שטח מטויט קווים אנכיים ירוקים
יער נטע אדם מוצע לפי תמ"מ 22 ימ 48	- שטח משובץ קווים מרווחים ירוקים
שטח משאבי טבע לפי תמ"מ 31	- שטח צבוע פסים ירוקים אנכיים
שטח לשימור משאבי מים לפי תמ"מ 31	- שטח מטויט קווים מקווקים כחולים אלכסונים
שטח נוף כפרי פתוח לפי תמ"מ 31	- שטח צבוע פסים ירוקים בהירים אלכסוניים

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח ד'	אחוזים	שטח ד'	
15.86	172.03	7.86	85.2	איזור מגורים א'
1.92	20.88			איזור מגורים ב'
2.18	23.64	3.06	33.2	שטח לקייט
5.52	59.90	2.28	24.7	שטח למבני ציבור
3.10	33.63			שטח פארק
7.17	77.74			שטח ציבורי פתוח
0.62	6.72			שטח לבית עלמין
2.00	21.73	0.49	5.3	איזור ספורט
2.49	27.05			אזור תעסוקה ומסחר
		2.69	29.2	אזור תעשייה
1.79	19.44	57.05	618.8	שטח חקלאי
1.44	15.54	1.14	12.4	שבילים ודרכים משולבות
10.26	111.25	8.73	94.7	דרכים
(פרוט להלן) 45.65	495.05		(פירוט להלן)	יער
		15.54	168.5	שטח פרטי פתוח
		1.16	12.6	שטח פרטי מיוחד
<b>100.00</b>	<b>1084.60</b>	<b>100.00</b>	<b>1084.60</b>	<b>סה"כ</b>
<b>מתוך זה יער:</b>				
11.07	120.07	28.40	308.02	יער נטע אדם קיים לפי תמ"מ 22 יק 53
8.40	91.09	11.79	127.88	יער פארק מוצע לפי תמ"מ 22 פמ 49
26.18	283.89			יער פארק מוצע לפי תכנית זו

**פרק 2 - מטרת התכנית ועקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרת התכנית:**

- א. קביעת תחום שטח ליישוב מעלה צביה.
- ב. הקצאת אזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים בתחום התכנית.
- ג. מתן הוראות המסדירות את השימוש באזורים השונים בתכנית.

**2.2 עקרי הוראות התכנית:**

- א. הגדלת מספר יחידות הדיור ביישוב מ 152 בתכנית המאושרת ל 350.
- ב. שינוי יעוד שטחי יער למגורים, שצ"פ ודרכים.
- ג. שינוי יעוד קרקע חקלאית ושצ"פ - ליער.
- ד. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת הנחיות לחזות הבניה.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
350	81,857	מגורים
	16,230	תעסוקה ומסחר
	35,940	מבני ציבור
	7,092	קייט

### פרק 3 - הוראות התכנית

#### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

**כללי:** לא יתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**אזור מגורים א':** יישמש לבניית בניני מגורים חד משפחתיים, ברכות שחיה לשימוש פרטי, ומבני עזר שישמשו לחניה ומחסן. מבני עזר יחושבו במסגרת שטחי השירות.

**אזור מגורים ב':** יישמש לבניית בניני מגורים טוריים מדורגים ומבני עזר שישמשו לחניה ומחסנים לפי הפירוט להלן: במגרש ב-11 יח"ד, במגרש ב-2 8 יח"ד, במגרש ב-3 7 יח"ד, במגרש ב-4 8 יח"ד, במגרש ב-5 12 יח"ד, במגרש ב-6 10 יח"ד ובמגרש ב-7 6 יח"ד. מבני עזר יחושבו במסגרת שטחי השירות.

**שטח לקייט:** יישמש לבניית מבני קייט ונופש, אכסניה ל 75 חדרים, אולמות לכינוסים והרצאות, מבנים ומתקני חברה וספורט נלווים, מסעדות, קיוסקים, ומבני שירות ועזר. תנאי למתן היתר בניה - אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.

**שטח למבני ציבור:** יישמש לבניית מבנים לצרכי חינוך, זת, תרבות, מוסדות קהילתיים, משרדים ומרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מתקנים הנדסיים וברכות למים, ביוב, חשמל ותקשורת, מבנים ומתקנים לספורט וגני משחקים.

**שטח פארק:** לא תותר כל בניה פרט לבניית בקתות ציבוריות, סוכות ומתקני יער שישמשו לאספות, הרצאות ומפגשים בטבע.

**שטח צבורי פתוח:** יישמש לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, פינות חי ומתקני משחק לילדים. לא תותר כל בניה פרט לתחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים ובריכות למים וביוב, סככות צל וקווי תשתיות.

**שטח לבית עלמין:** שטח בית עלמין יהיה בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש ותאושר בהתאם לתמ"א 19 - "תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין"

**אזור ספורט:** יישמש לאולמות ספורט, מתקני ספורט, בריכות ומשחקים, ומבני עזר לאחזקתם.

#### **אזור תעסוקה ומסחר:**

ישמש לתעשייה עתירת ידע, מלאכה זעירה וסדנאות, משרדים ומסחר קמעונאי. יותרו שימושים חקלאיים, מבנים לבעלי חיים וחממות, הכל עפ"י אישור המשרד לאיכות הסביבה. השטח המיועד למסחר לא יעלה על 1,000 מ"ר סה"כ.

**שטח חקלאי:** יישמש לפעילות חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

**שביל ודרך משולבת:** יישמש לתנועת הולכי רגל ולדרך גישה לרכב למגרשים שלאורכו. לא תותר כל בניה פרט למדרכות, ריהוט רחוב, גינון וקווי תשתיות.

**שטח לדרכים:** יישמש לכבישים. לא תותר כל בניה פרט למדרכות, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, גינון וקווי תשתיות.

**יער נטע אדם לפי תמ"א 22:** יישמש ליער נטע אדם לפי הוראות ת.מ.א 22.

**יער/פארק מוצע לפי תמ"א 22:** יישמש ליער/פארק לפי הוראות ת.מ.א 22.

**יער/פארק מוצע לפי תכנית זו:** יישמש ליער/פארק ויחולו עליו כל ההגבלות של תמ"א 22.

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות היתרים תשנ"ב 1992)**

מס. יחיד	מס. יחיד	מס. יחיד	מס. יחיד	מס. יחיד	מס. יחיד	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין			גודל מגרש מזערי	יעוד השטח
						מס. יחיד	מס. יחיד	מס. יחיד	מס. יחיד	מס. יחיד	מס. יחיד	מס. יחיד	מס. יחיד		
288	2	1	גג שטוח 10.0 מ' גג רעפים 12.0 מ'	2 (ב) מסד+ מרתף	60% אך לא יותר מ 300 מ"ר	40% אך לא יותר מ 200 מ"ר	12% אך לא יותר מ 60 מ"ר	48% אך לא יותר מ 240 מ"ר	-	60% אך לא יותר מ 300 מ"ר	2 מ'	4 מ'	2 מ'	500 מ"ר	מגורים א'
62	3.3	11-1: 8 8-2: 7 7-3: 8 8-4: 12 12-5: 10 10-6: 6 6-7: 6	גג שטוח 10.0 מ' גג רעפים 12.0 מ'	2 (ב) מסד+ מרתף	80%	60%	19%	61%	-	80%	2 מ'	4 מ'	2 מ'	2000 מ"ר	מגורים ב'
-	-	-	גג שטוח 14.0 מ' גג רעפים 16.0 מ'	3	40%	40%	10%	30%	-	40%	5 מ'	4 מ'	5 מ'	2000 מ"ר	קייט
-	-	-	גג שטוח 14.0 מ' גג רעפים 16.0 מ'	3	80%	60%	20%	60%	-	80%	5 מ'	4 מ'	5 מ'	1000 מ"ר	מבני ציבור
-	-	-	3.5 מ'	1	10%	10%	-	10%	-	10%	2 מ'	2 מ'	2 מ'	500 מ"ר	פארק
-	-	-	גג שטוח 4.0 מ' גג רעפים 6.0 מ'	1	200 מ"ר לכלל שטחי השצי"פ	200 מ"ר לכלל שטחי השצי"פ	-	200 מ"ר לכלל שטחי השצי"פ	-	200 מ"ר לכלל שטחי השצי"פ	4 מ'	4 מ'	4 מ'	100 מ"ר	ציבורי פתוח (ד)
היתרי בניה יוצאו בתנאי הגשת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19														1000 מ"ר	בית עלמין
-	-	-	גג שטוח 14.0 מ' גג רעפים 16.0 מ'	2	60%	60%	20%	40%	-	60%	4 מ'	4 מ'	4 מ'	1000 מ"ר	ספורט
-	-	-	גג שטוח 14.0 מ' גג רעפים 16.0 מ'	3	(ה) 80%	60%	20%	60%	-	80%	5 מ'	4 מ'	5 מ'	1000 מ"ר	תעסוקה ומסחר (ה)
לא תותר כל בניה פרט למדרכות, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, גינות וקווי תשתיות.															דרכים ושבילים

**הערות:**

- א. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסך כל אחוזי הבניה נשמר.
- ב. באזור מגורים תותר הקמת קומת מרתף ו/או מסד לשטחי שירות בלבד.
- ג. גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה. גובה הבנין כולל את גובה המסד ו/או המרתף.
- ד. שטחי הבניה המותרים בשצי"פ כוללים את המבנים הקיימים.
- ה. השטח הכולל למסחר לא יעלה על 1,000 מ"ר.

## 1. הוראות והנחיות נוספות

## א. מבנים במגרש:

1. באזור מגורים א' תותר הקמת חלק משטחי השירות במבנה עזר חד קומתי לחניה ו/או מחסן בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר.
2. תותר בניית מבנה עזר כאמור עד קו בנין צידי ו/או אחורי 0, בתנאים הבאים:
  - לכל יחידת דיור יוקם מבנה אחד בלבד, חד קומתי, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר, שגבהו לא יעלה על 2.20 מ' מהרצפה לתקרה. (יתר צרכי החניה ושטחי השירות ייפתרו בתחום קווי הבניין, כפי שמפורט בסעיף 3.2 - "טבלת זכויות והגבלות בניה").
  - הקמת מבנה עפ"י סעיף זה תותנה בשמירת קו בנין קדמי. לא תותר בניה בפינה קדמית של מגרש.
  - ניקוז הגנת יהיה למגרשו של מבקש ההיתר.
  - הקמת מבנה במרווח כאמור, תותנה בהסכמת השכן הגובל, ולא יפתח פתח בקיר הפונה לגבול המגרש.
3. מבני עזר ישתלבו, מבחינה עיצובית, עם המבנים העיקריים.
4. באזור מגורים א' רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת בית דו משפחתי על שני מגרשים גובלים בתנאים אלה:
  - תוגש תכנית בינוי כוללת אחת לשני המגרשים.
  - כל בקשה להיתר בניה תכלול את שני המגרשים גם יחד, ותובא באישורם של כל בעלי מגרשים אלה.
  - קווי הבנין בין שני המגרשים הללו יהיו 0.

## ב. תנאים נוספים למתן היתר בניה:

1. לכל אזור ביעודי הקרקע הבאים תוכן תכנית בינוי בקני"מ 1:500 על גבי תכנית מדידה מצבית:
  - אזור מגורים ב', אזור קייט, אזור למבני ציבור, אזור ספורט ואזור תעסוקה ומסחר.
  - תכנית הבינוי תכלול את מיקום המבנים, פיתוח מלא של הדרכים והשטחים הציבוריים, כולל תשתיות כבישים, מדרכות, תאורה, ניקוז, מערכות ביוב, מים, חשמל ותקשורת. וכן גם פרטים ואפיונים של המערכות השונות, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה. כמו כן תכלול התכנית את כל המתקנים המתוכננים בשצ"פ. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית והיתרי בניה יוצאו אך ורק על פי תכנית הבינוי.
2. אישורי גמר בניה והיתרי אכלוס יינתנו רק לאחר סיום כל עבודות הפיתוח עפ"י תכנית הבינוי.
3. באזורים שבהם הסתיימו עבודות התשתית, הפיתוח והבניה עד יום 1/6/99 לא תידרש הכנת תכנית בינוי.
4. לא תותר הקמת דירות אירוח (צימרים) באזור מגורים.
5. היתרי בניה יהיו מותנים בפירוט מיקום מתקנים סולריים לחימום מים.

## ג. חזות הבניה:

1. בקשה להיתר תפרט בנוסף לתכנית, את חומרי הגימור והחיפוי של הבניינים ואת מערכות התשתית וכן תפרט את פיתוח המגרש. עיצוב המבנים ישתלב בנוף ובסביבה.
2. על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדר פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה המקומית לתכנון ובניה אחרת.

## ד. איכות סביבה:

1. על אזור התעסוקה והמסחר יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות. אזור התעסוקה והמסחר המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים עפ"י המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים. על המפעל הבודד יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי הייצור בו.
2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
3. ישמר איזור חיץ בין איזור התעסוקה והמסחר לסביבה בצורת שטח פרטי/ציבורי מגונן, או שטחי חניה.
4. ברמת המפעל הבודד בתוך איזור התעסוקה והמסחר תבדק השפעתו על הסביבה והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
5. הבשרה/הטמעה של מפעל קיים במסגרת תכנית זו במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך יצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעסוקה והמסחר יותנה בפתרון ליקויים קיימים.
6. מיון וכניסה של מפעלים לאיזור התעסוקה והמסחר:
  - מפעל המבקש להקלט באיזור התעסוקה והמסחר יגיש לרשויות הסביבתיות שאלון "השלכות סביבתיות" ובו תאור ראשוני של המפעל, תוצרים, שפכים, פליטות לאויר של חומרים וכד'.
  - על פי מידע זה יקבע הגורם הסביבתי המוסמך אם יש לדרוש מהמפעל מסמך סביבתי וינחה אותו בהתאם.
  - המפעל יגיש את המסמך הסביבתי לועדה המקומית ולרשות הסביבתית לבדיקה. הסכמה ותנאים למתן היתר בניה ינתנו לאחר בדיקת מסמכים אלו. במידה ובדיקת המסמכים הסביבתיים תראה כי בגין השלכות סביבתיות אין המפעל יכול להכנס לאיזור תעסוקה ומסחר לא יוצא למפעל היתר בניה.

## 7. שפכים באיזור התעסוקה והמסחר:

- איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור לקו מאסף תהיה בהתאם לחוק עזר עירוני לענייני ביוב וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקני מכון הטיהור. קדם טיפול בשפכים יעשה במתקנים עצמיים בתחום המגרשים, וזאת טרם הזרמה למערכת יישובית/איזורית. יובטח פינוי מיוחד של שפכים שאינם מתאימים למערכת הביוב היישובית או לקו התמלחות לכשיופעל.
  - הפרדת זרמים: השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת. שפכים סניטריים יופרדו משפכים תעשייתיים. תמלחות יופרדו משפכים תעשייתיים. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישלחו למיחזור.
  - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה של חדירת חומרים מוצקים או נוזלים אל הקרקע או למי התהום.
  - טרם הוצאת היתר בניה תובא תכנית השפכים לאישור הרשויות הסביבתיות המוסמכות.
8. איכות אוויר באיזור תעסוקה ומסחר:
- אנרגיה וזיהום אוויר: המפעלים יעמדו בדרישות הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט. במידת הצורך תדרש התקנת אמצעים המבטיחים עמידה בדרישות הגופים המוסמכים.
  - קרינה: היתר בניה מותנה ביצירת תנאים לעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, אלקטרומגנטית או אחרת, ובאישור הרשויות הסביבתיות המוסמכות.
  - אמצעים טכנולוגיים: יותקנו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים הסבירים כלכלית, (B.A.C.T.E.F), שנרכש נסיון בהפעלתם, לסוגיהם (למניעת חריגה מהתקנים). אמצעים אלו יבטיחו רמה גבוהה של איכות סביבה.
9. רעש:
- בכל מקרה שפעילות תגרום לרעש החורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ז 1990, יידרש תכנון והקמה של מיגון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. הוראה זו תחול גם על מרכזי שירותים ומבני ציבור.
10. חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993:
- כל מפעל המחזיק חמ"ס יחולו עליו סעיפי חוק החמ"ס. הוא יחויב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תכנית טיפול בחומ"ס, שימוש, אכסון ונהלי חירום.
11. פסולת רעילה:
- טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א 1990 וחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.
12. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח תעסוקה ומסחר יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה.

## 2. תשתיות

- א. מים:**
- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ביוב:**
- היתר הבניה יותנה בחיבור למערכת הביוב של הישוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור תאגיד הביוב קולחי משגב בע"מ.
- ג. ניקוז:**
- תנאי למתן היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.
- ד. עבודות עפר:**
1. עודפי עפר ופסולת בניה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
  2. מבקש ההיתר אחראי למנוע דרדור אבנים ו/או פסולת בניה מחוץ לגבולות המגרש. מבקש ההיתר אחראי לשיקום השטח, על חשבונו, לאחר כל עבודה המשנה את פני השטח. הועדה המקומית תנקוט בכל אמצעי להבטיח את שיקום השטח והצמחיה לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ה. חשמל:**
1. תאורת חוץ: מערכת התאורה תהיה עם כבלים תת קרקעיים. התאורה תותקן לאורך תווי הכבישים, הרחבות, הכרות, המעברים, השבילים להולכי רגל, והשצי"פים.
  2. כל מערכת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) תותקן בהתקנה תת קרקעית, כולל חיבורים למבנים, ותהיה לפי דרישות חברת חשמל.
  3. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:
    - א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.50 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.00 מ'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו	11.00 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.00 מ'
- הערה: במידה ובאישור 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 מבנים 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 החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. תחנות טרנספורמציה:  
 א. תותר בניית תחנות טרנספורמציה בתוך המבנים השונים המותרים לבניה עפ"י תכנית זו.  
 ב. בעלי הקרקע, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, יקצו בתוך המגרש מקום מתאים בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.  
 ג. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.  
 ד. על מגישי בקשה להיתר בניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני הגשת הבקשה לועדה המקומית. במגרשים בהם נדרשת תחנת טרנספורמציה ע"י חברת חשמל, לא תקבל הועדה המקומית בקשה להיתר בניה שלא תכלול חדר לתחנת טרנספורמציה שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

### 1. תקשורת:

צנרת לתקשורת תהייה תת קרקעית כולל החיבור למבנים, ולפי דרישות הגופים המוסמכים.

### 2. אשפה:

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפנינו פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 3. הוראות כלליות

#### א. חלוקה:

1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### ב. הפקעות:

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

#### ג. רישום:

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

#### ד. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו, ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
  2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

#### ה. מבנים להריסה:

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

#### ו. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

#### ז. היטל השבחה:

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

#### ח. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

#### ט. הוראות ג"א:

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



י. כבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  
 יא. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, מותנית בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית

א. תקפות התכנית: לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות

**בעל המקרקע:** אני, התנוודית עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה ניתוחית עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 התינוודתי הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזמה תכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוגש הסכם ונחתם עמו הסכם נתיאום ריגור. ואין התינוודתי זו באה במטרה להקנות כל בעל זכות בשטח הנדון או כל רשות מוסמכת, לטענה וזע"י כל דין.  
 לא ייטען הסכם מיוצג בזה כי אם נישא או ייטען על ידינו הסכם בליטען הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או אישור במיזם הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו כולל זכותנו לטעון על פירוש שרובש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על פני זכות נתיאום הנוגדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו הייתה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 מיונהל מקרקעי ישראל  
 מרצו הצפון  
 05105104  
 יזם התכנית:

מגיש התכנית:

ערבנות  
 אחיכלים ובוני ערים מימ  
 ומלסד. משנב 20142

עורך התכנית: