

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

תכנית מס' ג/ 11713 מורשת

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/7233 שבתוקף, לתכנית מפורטת מס' ג/7503 שבתוקף, לתכנית מפורטת מס' ג/4288 שבתוקף, לתכנית מפורטת מס' ג/4162 שבתוקף, לתכנית מפורטת מס' ג/232 במ/232, חש/חק/232, חש/מק/1/232 שבתוקף ולתמ"א 22.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 11713 ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.3.03 לאשר את התכנית
סמנכ"ל תכנון

הוראות התכנית

11713 ג
5208
32.03

מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. 04-6558211 פקס. 04-6453276

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. 04-6558211 פקס. 04-6453276

יזם התכנית:

עבור אגודה שיתופית גרעין תקווה - מורשת
מורשת, ד.נ. משגב 20186
טל. 04-9998978 פקס. 04-9999055

מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. 04-6558211 פקס. 04-6453276

מגיש התכנית:

דטמונד קפלן - אדריכל
יודפת, ד.נ. משגב 20180
טל. 04-9800007 פקס. 04-9800554

המתכנן:

4 במאי 2003

תאריך עדכון:

מרחב תכנון מקומי: משגב

נפה: עכו

מחוז: הצפון

מקום: מורשת

גושים וחלקות:

גוש	17556	17688	17691	17692	17693	18555
חלקות שלמות	-	-	2, 3, 5, 6	6, 7	-	-
חלקי חלקות	3, 36	10	1, 4, 7, 9	4, 5, 8	2, 12	1

שטח התכנית: 941.07 ד' (מדוד גרפית)

מס' יחידות דיור: 467 יח"ד + 860 חזרי אירוח (קיבולת)

קנה מידה: 1:1250

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. 04-6558211 פקס. 04-6453276

היוזם: מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. 04-6558211 פקס. 04-6453276

עבור אגודה שיתופית גרעין תקווה - מורשת
מורשת, ד.נ. משגב 20186
טל. 04-9998978 פקס. 04-9999055

המגיש: מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. 04-6558211 פקס. 04-6453276

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

תאריך עדכון: 4 במאי 2003

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מס' 11713/ג מורשת המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 7503/ג שבתוקף, לתכנית מפורטת מס' 4288/ג שבתוקף, לתכנית מפורטת מס' 4162/ג שבתוקף, לתכנית מפורטת מס' 7233/ג שבתוקף, ג/במ/232 שבתוקף, הקלה לתכניות תמ"א 8 ותמ"א 31 ותואמת לתכניות מש/מק/232/1 שבתוקף ותמ"א 22.

חמ/מק/232/2

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 בקו"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- 3.3 גליון "N": גבולות גושים וחלקות - מסמך מחייב.
- 3.4 נספח נופ: איפיוני שצ"פים וכבישים (מסמך), כביש מס' 1 - חלופות (גליון מס' 101), חתכי כבישים טיפוסיים (גליון מס' 102), נספח נופי לתכנית בינוי (גליון מס' 103), חזית רחוב טיפוסית (גליון מס' 104) - מסמך מנחה.
- 3.5 נספח כבישים: תנוחה (גליון מס' 11-1201), חתכים טיפוסיים (גליון מס' 21-1201), חתכים לאורך (גליון מס' 31-1201) - מסמך מנחה.
- 3.6 נספח מים וביוב: תכנית כללית למערכת אספקת מים וביוב (גליון מס' 01-02-1925) - מסמך מנחה.

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה:

שינוי לתכניות מפורטת מס' : 7233/ג שבתוקף

7503/ג שבתוקף

4288/ג שבתוקף

4162/ג שבתוקף

ג/במ/232 שבתוקף

הקלה לתכניות: תמ"א 8, תמ"א 31

ותואמת לתכניות: חמ/מק/232/2
(מש/מק/232/1 שבתוקף)
תמ"א 22

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

5. מטרות התכנית:

- 5.1 ליעד שטחים למגורים, מבני ציבור, מבני מסחר, מבני חינוך ומתקני ספורט.
- 5.2 לקבוע שטחים ציבוריים פתוחים מסוגים שונים.
- 5.3 לתכנן מערכת שבילים ודרכים מתאימה לישוב קהילתי כפרי.

6. עיקרי הוראות התכנית:

- 6.1 שינוי יעודי קרקע.
- 6.2 קביעת התכליות לכל יעודי הקרקע.
- 6.3 קביעת הוראות בניה - צפיפות, מרווחי בניה וגובה בנינים.
- 6.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 6.5 קביעת הנחיות סביבתיות.

7. נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (קיבולת)	מספר יחידות דיור
מגורים (כולל חדרי אירוח)	98970 מ"ר	467 יח"ד + 860 חדרי אירוח (קיבולת)
מסחר	2425 מ"ר	-
מבני חינוך (בית ספר וקרית חינוך אזוריים)	39652 מ"ר	-
מבני ציבור (שכונתיים)	12775 מ"ר	-
ספורט	1936 מ"ר	-

8. פירוט מונחים:

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

9. ציונים בתשריט וטבלת שטחים:

9.1 תכנית מצב מוצע:

סימון	יעוד	שטח (ד') (מדידה גרפית ממוחשבת)	% משטח התכנית
שטח צבוע כתום	מגורים א'	177.83	18.90
שטח צבוע כחול	מגורים ב'	29.93	3.18
שטח צבוע בפסים כחולים באלכסון	מגורים ג'	7.24	0.77
שטח צבוע אלכסוניים בחום ואפור לסירוגין	שטח לבניני ציבור/מסחר	36.50	3.88
שטח צבוע באלכסוניים בצהוב וחום לסירוגין	פרויקט חינוכי מיוחד	26.26	2.79
שטח צבוע כתום עם אלכסוניים בצבע חום	קרית חינוך	72.87	7.74
שטח צבוע ירוק תחום חום כהה	שטח ספורט	24.20	2.57
שטח צבוע אפור תחום אפור כהה	אזור מסחרי	7.26	0.77
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח	169.39	18.00
שטח משובץ קווי אלכסון מצולבים צפופים בצבע חום	שטח יער טבעי לטיפוח	239.22	25.42
שטח משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע חום	שטח יער טבעי לשימור	32.52	3.46
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	29.10	3.09
שטח צבוע אלכסוניים בירוק ואדום לסירוגין	דרך משולבת מוצעת	3.99	0.42
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת	84.76	9.01
סה"כ		941.07	100.00%

9.2 סימנים נוספים:

- קו כחול עבה רצוף

גבול התכנית

גבול תכנית מפורטת קיימת עם מספרה
 גבול חלק תכנית ארצית או מחוזית ומספרה
 מספר דרך
 קו בניין
 רוחב דרך
 גבול גוש
 מספר גוש
 דרך מאושרת או קיימת לביטול
 גבול חלקה קיימת
 מספר חלקה קיימת
 גבול מגרש מוצע
 מספר מגרש מוצע
 קו הפרדה בין שותפים במגרש
 גבול שמורת נוף לפי תמ"א 8
 גבול שמורת טבע וגנים לאומיים לפי תמ"א 31
 גבול שמורת נוף לפי תמ"מ 2
 גבול יער טבעי לפי תמ"א 22
 קו חשמל מתח עליון
 קו חשמל מתח גבוה
 שטח משאבי טבע לפי תמ"א 31
 שטח לשימור משאבי מים לפי תמ"א 31
 דרך ומספרה
 קו בנין

- קו כחול מרוסק עם מספר
- קו שחור מרוסק עם מס' תכנית
- מספר ברבע העליון של עיגול
- מספר ברבע צדדי של עיגול
- מספר ברבע התחתון של עיגול
- קו שחור עם משולשים שחורים
- מספר בן חמש ספרות
- קווים אלכסוניים בצבע אדום
- קו ירוק מרוסק
- מספר בעיגול מרוסק בצבע שחור
- קו שחור
- מספר בעיגול שחור
- קו שחור מרוסק באזור מגורים ב'
- קו אדום (רק בק.מ. 1:50000 ו-1:20000)
- קו צהוב (רק בק.מ. 1:50000 ו-1:20000)
- קו כתום (רק בק.מ. 1:20000)
- קו ירוק (רק בק.מ. 1:20000)
- קו אדום מרוסק ארוך, קצר, קצר, ארוך
- קו אדום מרוסק ארוך, קצר, ארוך
- שטח צבוע פסים ירוקים אנכיים
(רק בק.מ. 1:50000)
- שטח צבוע קווים כחולים מרוסקים
אלכסוניים (רק בק.מ. 1:50000)
- שני קווים שחורים מגבילים עם מספר
בעיגול שחור (רק בק.מ. 1:50000)
- קו אדום מרוסק

9.3 תכנית מצב קיים:

סימון	יעוד	שטח (ד') (מדידה גרפית ממוחשבת)	% משטח התכנית
שטח צבוע כתום	מגורים א'	163.46	17.36
שטח צבוע כחול	מגורים ב'	21.24	2.26
שטח צבוע אלכסוניים בחום ואפור לסירוגין	שטח לבניני ציבור/מסחר	36.50	3.87
שטח צבוע צהוב	חינוך	10.42	1.12
שטח צבוע בפסים צהובים באלכסון	פרויקט חינוכי מיוחד	18.11	1.93
שטח צבוע כתום עם אלכסוניים בצבע חום	קרית חינוך	96.37	10.22
שטח צבוע ירוק תחום חום כהה	ספורט	5.50	0.59
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח	246.62	26.22
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה	9.95	1.06
שטח צבוע צהוב תחום חום כהה	אזור נופש ומלונאות	37.54	3.99
שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק	שטח חקלאי	50.04	5.32
שטח משובץ קווי אלכסון מצולבים צפופים בצבע חום	שטח יער טבעי לטיפוח (בהתאם לתמ"א 22)	105.59	11.20
שטח משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע חום	שטח יער טבעי לשימור (בהתאם לתמ"א 22)	32.53	3.46
שטח משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק	שמורת נוף (בהתאם לתמ"א 8 ותמ"מ 2)	1.88	0.20
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת (דרכים וחניות)	105.32	11.20
סה"כ		941.07	100.00%

10. היתרי בניה ושימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בנייה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת תכליות:

11.1 אזור מגורים א':

באזור מגורים א' יותרו השימושים כדלקמן:

- בתי מגורים חד משפחתיים.
- שטחי שרות: מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 14.7.6) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש, יותרו:

- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
- חדרי אירוח עם חדרי רחיצה צמודים. יותרו לא יותר משני חדרי אירוח למגרש. גודל מרבי לחדר אירוח כולל חדר רחיצה: 40 מ"ר (יחשב כחלק ממניין השטחים העיקריים המותרים במגרש). 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 מטרד אחת לשנייה. כל שימוש שאינו למגורים יותנה בשמירה על תנאי איכות הסביבה (רעש, זיהום אוויר, שפכים, חזות ותנועה) באישור מהנדס הועדה המקומית והיחידה הסביבתית של הרשות המקומית.

11.2 אזור מגורים ב'

באזור מגורים ב' יותרו השימושים כדלקמן:

- בתי מגורים דו משפחתיים.
- שטחי שרות: מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 14.7.6) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש, יותרו:

- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
- חדרי אירוח עם חדרי רחיצה צמודים. יותרו לא יותר משני חדרי אירוח ליחידת דיור. גודל מירבי לחדר אירוח כולל חדר רחיצה: 40 מ"ר (יחשב כחלק ממניין השטחים העיקריים המותרים במגרש). 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 מטרד אחת לשנייה. כל שימוש שאינו למגורים יותנה בשמירה על תנאי איכות הסביבה (רעש, זיהום אוויר, שפכים, חזות ותנועה) באישור מהנדס הועדה המקומית והיחידה הסביבתית של הרשות המקומית.

11.3 אזור מגורים ג'

אזור זה מיועד לבניה של מבני מגורים בצפיפות מרבית של 5 יח"ד לדונם. מתן היתר בניה בשטח זה מותנה בקיומה של תכנית בינוי לכל שטח המגרש, מאושרת ע"י הועדה המקומית.

11.4 שטח לבניני ציבור/מסחר:

השטח מיועד להקמת בניני ציבור, מתקנים ציבוריים ושימושים מסחריים כגון:

- מוסדות ומשרדים מקומיים.
- מועדונים.
- שטחי שירות (למחסנים, חניה מקורה, ציוד קירור וחימום) למבני ציבור.
- מסחר ומשרדים (מוגבל ל-5% משטח המגרש).
- מוסדות דת, חינוך, תרבות וספורט.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- מוסדות בריאות ורווחה כגון: מרפאות, תחנות לאם וילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- שבילים, דרכים וחניה.
- מקלטים ציבוריים ושירותים ציבוריים.
- חדרי טרנספורמציה.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

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

11.5 אזור מסוזרי:

השטח מיועד להקמת מבנים ומתקנים מסחריים ושטחי עזר עבור שימושים כגון:

- משרדים.
- חנויות, גלריות, מסעדות וסדנאות אמנותיות וחברתיות.
- שבילים, דרכים וחניה.
- שטחי שירות (למחסנים, חניה מקורה, ציוד קירור וחימום) לאזור מסוזרי.
- חדרי טרנספורמציה.

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

11.6 פרויקט חינוכי מיוחד:

השטח מיועד להקמת בניני חינוך ומתקנים כגון:

- מוסדות חינוך ודת.
- בית ספר אזורי.
- אולם ספורט.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- מגורים לחניכים.
- מגורים לסגל.
- שטחי שירות (למחסנים, חניה מקורה וציוד קירור וחימום).
- שבילים, דרכים וחניה.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

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

11.7 קרית חינוך:

אזור זה ישמש להקמת מוסד או מוסדות חינוכיים אזוריים כולל פנימייה לתלמידים ומגורי צוות המורים, מחנכים ומדריכים, מבני ציבור, משרדים ומבני אחזקה כנדרש.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

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

11.8 שטח ספורט:

השטח מיועד להקמת מבנים ומתקנים כגון:

- מגרשים ומתקני ספורט.
- בריכת שחיה מקורה כולל שטחים לציוד הנדסי, אחזקה ושרות חינויים לבריכה.
- משרדי הנהלה.
- מלתחזות, סאונות, ג'קוזי, אמבטיות, מקלחות ושירותים.
- חדר כושר.
- מתקני צל.
- מתקני צפייה.
- שבילים, דרכים וחניה.
- מזנון.

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

11.9 שטח ציבורי פתוח:

שטח מיועד לשבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט.

תותר בניית מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים חינויים ומתקני צל בתנאי שהבניה לא תעלה על 5% משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ-300מ"ר סה"כ בכל השטחים ציבוריים פתוחים ביחד (הקטן מביניהם). כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאזשרת ע"י הועדה המקומית.

11.10 שטח יער טבעי לטיפוח:

בשטח זה יותרו פעולות אך ורק בהתאם להוראות תמ"א 22 ויתואמו מראש עם הקרן קיימת לישראל. במגרש 731 חלות (בנוסף לתמ"א 22 הנ"ל) הוראות תמ"א 31 (שמורת טבע וגנים לאומיים), תמ"מ 2 ותמ"א 8 (שמורות נוף) וכל פעולות בשטח זה יותאמו מראש גם עם רשות הטבע והגנים.

11.11 שטח יער טבעי לשימור:

בשטח זה יותרו פעולות אך ורק בהתאם להוראות תמ"א 22 ויתואמו מראש עם הקרן קיימת לישראל.

11.12 שטח לדרכים ודרכים משולבות:

ישמש לכבישים, שבילים, תחנות אוטובוס, גינות ומערכות תשתית. תותר הגדרת קטעים של דרכים כדרכים משולבות בפועל במסגרת תכנון מפורט ע"י מתכנן דרכים בליווי אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית. בדרכים משולבות תהיה זכות קדימה להולכי רגל.

דרכים 12,13,17 יתוכננו כדרך חד סטרית בהתחברות לדרך מס' 2.

12. הוראות ארכיטקטוניות:

12.1 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.

יותר הקמת 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.

12.2 חומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, קירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון ללא גמר ושימוש בחומרים לא עמידים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה (צבועה או מגולוונת) או עץ או אלומיניום. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה (צבועה או מגולוונת) או אלומיניום.

מתכנן מבנה/מבנים יתייחס לכל המבנים והפיתוח בכל המגרש על מנת להבטיח השתלבות ארכיטקטונית/עיצובית (במיוחד באזורי מגורים ב' או ג'). בית דו משפחתי או משותף יתוכנן ע"י משרד תכנון אחד או יותר מאחד בשיתוף פעולה בתנאי שתוגש בקשה אחת להיתר בניה לכל המגרש.

בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, גבהים סופיים, צבעים, פיתוח חצרות, גדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, פתרון חזיתות כלפי הרחוב וכלפי השכנים, 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.

בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתיכים טיפוסיים (בק"מ 1:250) של פיתוח המגרש והסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10 מ'.

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 רשות סביבתית מוסמכת.

13. חלוקה ורישום:

- 13.0.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 13.0.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 13.0.3 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.
- 13.0.4 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.

14. תנאים כלליים:

14.1 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.

14.2 עתיקות:

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

14.3 תקשורת:

צנרת לסלפונים ולתקשורת תהיה תת קרקעית.

14.4 מים:

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

14.5 הידרנטים:

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

14.6 ביוב:

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

14.7 פיתוח:

14.7.1 נוף:

כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, שאינו באזור מגורים א' ו-ב', ילווה ע"י אדריכל נוף. באזור מגורים א' ו-ב' חובת הליווי ע"י אדריכל נוף לכל מקרה בניה מרוכזת של יותר מ-3 יחידות דיור סמוכות.

14.7.2 עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדריים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה המקומית והמועצה האזורית.

14.7.3 קירות תומכים ומסלעות:

כל הקירות והמסלעות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 1.5 מ' ברציפות בחזיתות הקידמיות של מגרשים ו-2.5 מ' במקומות אחרים. עבור הפרשי גובה יותר גבהים יותר דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 0.8 מ'. במדרגות יתבצע גינון. הנחת המסלעות תעשה כך שישארו מרווחים לכיסי שתילה.

14.7.4 שילוט:

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. התכנית תגדיר אופי, גודל וכמות השילוט המותר לכל אתר או מבנה. על מבצע כל שילוט לקבל אישור בהתאם מהועדה המקומית לפני הביצוע. אישור לביצוע שילוט יהיה כפוף להוראות תכנית האב לשילוט המאושרת.

14.7.5 ניקוז:

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

14.7.6 חניה:

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

מגרשי חניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י שילוב המגרש בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באי גינון. לא יותר יותר מ-5 מקומות חניה ברצף ללא אי גינון הפרדה. בכל אי גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.

14.7.7 ביצוע עבודות פיתוח:

פיתוח השבילים, הדרכים, החניות, השטחים הציבוריים והתשתיות החיוניות יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה הסמוכה. מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום נופי. הכל לאישור מהנדס הועדה המקומית והמועצה האזורית.

14.8 חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת החשמל תהיה תת קרקעית. שנאים יבוצעו במבנים יעודיים בלבד ולא יאושרו שנאיים חשופים ו/או על עמודים. מבני שנאים יבנו בצורה המשתלבת עם האופי הארכיטקטוני של הישוב. 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 ינתן 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:

מרשת מתח נמוך	2.00 מ'
מרשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מ'
מרשת מתח גבוה עד 110 ק"ו	8.00 מ'
מקו מתח עליון 161 ק"ו	10.00 מ'

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.00 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאזור קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים 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'

14.9 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.

14.10 היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

14.11 פינוי אשפה ופסולת:

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

14.12 זיקת הנאה - זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז ותינוול 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.

14.13 בנינים 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 קוי 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.

14.14 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

14.15 תנאים לביצוע התכנית:

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

14.16 תקפות התכנית:

על הועדה המקומית להקים מנגנון של מעקב בדבר ביצוע התכנית, לאחר מילוי של 30% מסה"כ קיבולת חדרי האירוח ("צימרים")/יחידות האירוח יש לערוך בדיקה של כושר הנשיאה של התשתיות ולקיים דיון בדבר המשך תוקף לתכנית בוועדה המחוזית.

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

צפיפות מקסימלית	גובה בניה מקסימלי ***		שטח בניה מקסימלי ב-% או מ"ר							קווי בנין*			מספר המגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור (שימוש עקרי)
	מס' יח"ד למגרש	מ' קומות	סה"כ כ"ס	כיסוי קרקע	שטח שדות ****	שמושים עיקריים ****	מתחת למפלס הכניסה **	מעל למפלס הכניסה **	צדדי מ' מ'	אחורי מ' מ'	קדמי מ' מ'				
358	1	8.5	מרתף +2 עלית גג	50%	40% או קיים	5%	45%	0%	50%	3	3	5	1-92, 95-103, 105-110, 119,120, 124-128, 130,139, 140, 142-199, 201-381	450	מגורים א' (כולל חדרי אירוח)
										3 או *5	3	3	124, 241,242, 252,253,		
74	1 או 2 לפי שטח המגרש	8.5	מרתף + 2 עלית גג	60%	45%	10%	50%	0%	60%	0 בין שותפים או *4	3	5	500-536	350 ל"ח"ד 1 ו-700 ל-2	מגורים ב' (כולל חדרי אירוח)
סה"כ 35 על כל מגרש מס' 600		8.5	מרתף + 2 עלית גג	70%	50%	15%	55%	0%	70%	0 בין שותפים או *3	3	5 או 10 לפי תשריט	600	1000 (ל-5 יח"ד)	מגורים ג'
-		10.0	3	50%	50%	10%	+ 35% מסחר	0%	+ 45% מסחר	10	10	10	727, 726	1000	בנין ציבור/מסחר
-		8.5	2	800 מ"ר	800 מ"ר	200 מ"ר	600 מ"ר	0%	800 מ"ר	10	10	10	725	7000	מסחר
-		10.0	3	50%	50%	10%	40%	0%	50%	7	7	10	729	1000	פרויקט חינוך מיוחד
-		8.5	2	50%	50%	10%	40%	0%	50%	3	3	5	730	1000	קרית חינוך
		7	1	10%	10%	2%	8%	0%	10%	7	7	7	728	2000	שטח ספורט
-		4.0	1	300 מ"ר (ראה סעיף 11.9)	300 מ"ר (ראה סעיף 11.9)	300 מ"ר (ראה סעיף 11.9)	0%	0%	300 מ"ר (ראה סעיף 11.9)	5	5	5	700-724, 734-737	140	שטח ציבורי פתוח
אסורת בניה													732, 731	-	שטח יער טבעי לטיפוח
אסורת בניה													733	-	שטח יער טבעי לשימור
אסורת בניה															דרכים

הערות:

* קווי בנין: יתרו הקמת פרגולות בין קו בנין לגבול מגרש. לשטחי שירות חד קומתיים לחניה יתרו קו בנין 0.0 מ' קדמי וצדדי ובתנאי אישור השכנים יותר מחסן גינה במרווח הצדדי והאחורי של המגרש (קו בנין 0.0 מ'), במקרה של קידוח בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם (ראה גם סעיף 12.2) וללא פתחים. מי גשם מג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקו אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה. קווי בנין יהיו לפי הטבלה הנ"ל אלא עם צוין אחרת בתשריט התכנית. למגרשים 241,242,252,253 קו בנין 5 מ' בצד הצפוני ובמגרש 124 בצד המערבי. באזור מגורים ב' ו ג' קו בנין צדדי שבין שותפים למגרש הינו 0.0 מ'. קו בנין ליתר הצדדים יהיה 4.0 מ' למגורים ב' ו-3.0 מ' למגורים ג'.

הועדה המקומית רשאית להקטין קו בנין קדמי מ-5.0 ל-3.0 מ' למגרשים פינתיים וזאת לצורך ניצול יעיל של שטח המגרש ובתנאי שהבניה החדשה לא תפריע לפתיחת שדה ראייה בצמתים. (המשך הערות בעמוד 15)

** מפלס: בסמכות הועדה המקומית לקבוע את מפלס הכניסה ולאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחזות למפלס הכניסה, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.

*** גובה בניה: גובה הבנייה לא יעלה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית המקורית (ראה סעיף 12.1). שטחי שירות שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גובה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית המקורית (ראה סעיף 12.1).

**** שטח שרות: בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה (עד 5% משטח המגרש) משימושים עיקריים לשטחי שרות ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.

14. חתימות:

08/05/03

תאריך:

~~דסמונד קפלן~~
אדריכל

עורך התכנית:

תאריך:

מגיש התכנית:

אין לנו התנגדות שירותית לתכנית. בתנאי שיש תחילת נתיאמת עם רשויות התכנון הניהוליות.
התוכנית הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להחליט **תאריך** ליוזם התכנית או לכל צדל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הורעה השטח ונחתם עניין הסכם נתיאום ביוזם ואם התינתנו זו באה ביוזם התכנית כל בעל בית ניוטח תודון /אאו"ג רשות ניוטמיכת. לפי כל הנהל ועמ"ל כל דבר.
לניזון רשות ניוטח ניוטח בנת כל אדם ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח הסכם בין השטח הניוטח בתכנית אין תחילת ניוטח ניוטח ניוטח או רודאר ביוזם הסכם האניור ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח הפרתו ע"י ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח על כל ניוטח ארבת הניוטח ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח ניוטח חתימתנו ניתנת אך ורק בנקודת טבט תכנית.
תאריך:

יחם התכנית:

בעל הקרקע:

נינתל נירדקני ישראל
נחוז הצפון
תאריך: 21/5/03

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מ ש ג ב