

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית מתאר

**שכונה חדשה משגב עם**

מס' ג / 12887

שינוי לתכניות ג/7299 , ג/4662 , ג/11938 בתוקף

120 נחלות

69 יח"ד מגורים קהילתיים

181 יח"ד מגורים בנויות

60 יחידות אירוח

תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
3.2001	עדכון 1
29.10.2001	עדכון 2
20.02.02	עדכון 3
13.8.02	עדכון 4
4.12.02	עדכון 5
14.4.03	עדכון 6
4.3.04 מתן תוקף	

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 12887/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ובינה החליטה  
 ביום 16.1.04 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 12887/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5296  
 מיום 4.1.05

שטחי תעסוקה ומבני ציבור - שטח עיקרי מוצע / מ"ר

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
אזור תעשייה	4,975 מ"ר
שטח לבניני ציבור	3,452 מ"ר
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	1,720 מ"ר
מסחר	2,634 מ"ר

**פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית :**1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר שכונה חדשה משגב עם מס ג/12887

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית כולל את שטח הקבוץ והרחבתו.  
 נ.צ. מרכזי 2516 / 7947  
 התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
14006	26,27,32,38,39	21,24,25,29,30,31,33,34,35,36 37
14007		9,14,16

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 319.11 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
טל : 04-6558211 פקס : 04-6560521יוזם התכנית : קיבוץ משגב עם ד.נ. גליל עליון 12155  
טל : 04-6953111 פקס : 04-6953145מגיש התכנית : קיבוץ משגב עםעורך התכנית : אדרי' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון גליל עליון ת.ד. 673  
רח' הירדן 11 קרית שמונה  
טל : 04-695085 פקס : 04-69511701.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכניות ג / 4662 , ג / 7299 , ג / 11938 בתוקף.

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

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 18 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - (מצב קיים) קני"מ 1:1250 (מצב מוצע) מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה - נספח מנחה.
- ד. נספח איכות הסביבה - מחייב (כלול בגוף התקנון)

1.7. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול מקוטע	גבול תכנית קיימת
קו כחול	גבול התכנית
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	אזור מגורים
בצבע תכלת	אזור מגורים - קהילתית
חום מותחם חום כהה	שטח לבנייני ציבור
סגולת חום סגול.	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך חדשה / מוצעת
אדום מטויט ירוק בהיר	דרך שרות
פסים אדומים באלכסון	דרך מבוטלת
חום מותחם ירוק	שטח לבנייני משק
בצבע סגול	אזור תעשייה
ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
ירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק וצהוב לסירוגין	פארק
ירוק מותחם חום	שטח ספורט
צהוב במשובץ ירוק	בית עלמין
צהוב עז מקוטע	מבנים להריסה
ספרה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
בפסים אפורים וצהובים אלכסוניים	שטח בילוי ונופש
לסירוגין	
בפסים אפורים וחומים לסירוגין	שטח משולב ציבור ומסחר
בקו ונקודה אדום לסירוגין	גבול אזור מתקנים של משרד הביטחון
בצבע חום ופסים אלכסוניים ירוקים	עיצוב נופי
בפסים ירוקים כהים ולבנים לסירוגין	מתקנים הנדסיים

1.9. טבלת שטחים :

טבלת שימושי קרקע קיים		טבלת שימושי קרקע - מוצע		יעוד
שטח ב"זונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	
80.88	25.35%	9.91	3.11%	אזור חקלאי
		58.07	18.19%	אזור מגורים קהילתי
71.23	22.32%	58.36	18.29%	אזור מגורים
3.34	1.05%			אזור מסחרי
5.68	1.79%	9.95	3.11%	אזור תעשיה
2.70	0.82%	1.17	0.37%	בית קברות
		27.35	8.60%	דרך חדשה/ מוצעת
72.40	22.69%	46.80	14.64%	דרך קיימת/ מאושרת
		15.02	4.70%	דרך שרות
3.97	1.24%	4.30	1.35%	אזור מלאכה ותעשיה זעירה
6.28	1.97%	6.28	1.97%	עיצוב נופי
		4.24	1.33%	שטח לבנייני ציבור
		30.88	9.68%	שטח ציבורי פתוח
		2.05	0.64%	שטח ספורט
		31.65	9.92%	פארק
47.19	14.79%			שטח לבנייני משק
25.44	7.97%			שטח פרטי פתוח
		8.78	2.75%	שטח משולב ציבור ומסחר
		4.30	1.35%	שטח בילוי ונופש
319.11	100%	319.11	100%	סה"כ שטח התכנית

פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1. מטרות התכנית :

- א. תכנון מחדש של יעו"י קרקע קיימים, וקביעת ייעודי קרקע חדשים.
- ב. תכנון שכונת מגורים חדשה בת 69 יחידות דיור.
- ג. קביעת הוראות למרן היתרי בניה.

## 2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי ייעודי קרקע קיימים לשימושים שונים :  
 ממגורים - למבני ציבור, בילוי ונופש ודרכים, מגורים קהילתיים.  
 מפרטי פתוח - למגורים, לפארק, תעשייה, מגורים קהילתיים, ציבורי פתוח.  
 ממבני משק - למגורים קהילתיים, לדרכים, לשצ"פ, לציבורי משולב מסחר ובילוי ונופש, לתעשייה ומלאכה.  
 משטח חקלאי - לדרכים, לבית עלמין, למגורים קהילתיים ושצ"פ.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

## 2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	
מגורים הרחבה קהילתית	23,228 מ"ר	
אזור מגורים	23,334 מ"ר	
אזור תעשייה	4,975 מ"ר	
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	1,720 מ"ר	
שטח לבניני ציבור	1,696 מ"ר	
שטח ציבורי פתוח/ פרטי פתוח	200 מ"ר	
שטח ספורט	615 מ"ר	
פארק	650 מ"ר	
בילוי ונופש	1,505 מ"ר	
משולב מסחר וציבור	ציבורי	1,756 מ"ר
	מסחרי	2,634 מ"ר
בית קברות	100 מ"ר	

### פרק 3. הוראות התכנית :

#### 3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

##### 3.1.1. מגורים (עד 181 יח"ד) :

מיועד להקמת מבני מגורים ומבני קהילה, חדרי אירוח ואכסון, חדרי שרות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת.  
תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית בינוי לכל המבן בו כלולה הבקשה שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
גודל יחידת המגורים לא יעלה על 250 מ"ר. המרחק בין המבנים יהיה לפחות 6 מ' כאשר הבתים נפרדים. במידה של חלוקת השטח למגרשים, שטח מגרש מינימלי לא יקטן מ- 400 מ"ר.  
שטח המחסנים ליחידת המגורים לא יעלה על 10 מ"ר וגובה של 2.5 מ'.

##### 3.1.2. מגורים הרחבה קהילתית 69 יח"ד :

מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.  
השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר בבית בפועל.  
שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות.  
מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר.  
יותר להקים חדרי אירוח (הן בבית המגורים עצמו והן בחצר הבית).  
גודל מגרש מינימלי 580 מ"ר.  
עבור מגרש עד 700 מ"ר תותר הקמת צימר אחד בגודל של עד 40 מ"ר ליח'.  
עבור מגרש בין 750 מ"ר ל 1000 מ"ר תותר הקמת שני צימרים בגודל של עד 40 מ"ר ליח'.

באיחוד מגרשים ויצירת מגרשים שגודלם למעלה מ- 1300 מ"ר תותר הקמת 2 יחידות דיור צמודות במבנה אחד (בית דו משפחתי- בהסכמת שני בעלי המגרשים).

##### 3.1.3. משולב מבני ציבור ומסחר :

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי ציבור בהתאם למצוין בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.  
כמו כן ניתן להקים בשטח זה משרדים לבעלי מקצועות חופשיים קליניקות, חנויות, הסעדה, גלריות, שרותי ביזור ואולמות כנסים.  
כל בקשה להיתר בניה תחייב תוכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש.  
הבקשה להיתר בניה תציג תכנון מנחה של כל המתחם כולל פתוח סביבתי וחניה.  
תאושר תכנית בינוי כתנאי להוצאת היתרי בניה.

3.1.4 ספורט :

אזור המשמש לבניני ומתקני ספורט הכולל :  
מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון  
וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט.

3.1.5 מלאכה ותעשיה זעירה :

אזור זה מיועד להקמת בתי מלאכה כגון : נגריה, מסגריה, מוסך, חשמליה וכו'.  
יותר להקים סדנאות יצירה ואומנות.  
תחוייב הכנת תכנית בנוי מנחה לכל המתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית,  
ובכפוף להוראות נספח איכות הסביבה שבתכנית זו, ובאישור המשרדים : איכות  
הסביבה ובריאות.

3.1.6 אזור תעשיה :

מיועד למבני תעשיה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של  
הפעילות התעשייתית, לרבות: משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני  
עזר, מתקנים הנדסיים ואולמות תצוגה.  
לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים.  
שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.  
בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות  
המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

לא יותרו השימושים הבאים : בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות  
ו / או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה  
של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.

השימושים המותרים באזור ההתעשיה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ  
הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.

3.1.7 דרכים וחניות :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה,  
תאורה רחוב, ריהוט רחוב וטיעות.

- א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני  
דרך, סלילית ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתנאי הדרך קווי  
חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות  
לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה  
המקומית.
- ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק  
אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך  
אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.
- ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או  
גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

### 3.1.8 דרך שרות :

בדרך שרות ניתן לבצע את כל האמור בסעיף דרכים וחניות וכן להגביל את השימוש בו עפ"י הנחיות רשות התמרור של הרשות המוניציפלית.

### 3.1.9 שטח ציבורי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשוו ודרכי מעבר.  
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, גליל עליון.

### 3.1.10 פארק :

שטח פתוח להקמת מתקני משחקים ונופש פעיל, פינות חי, נקודות תצפית לנוף, שבילים, קיוסק, שירותים סניטרים, גדרות, רהוט גנני.  
לשטח הפארק תוכן תכנית נופית מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

### 3.1.11 בית עלמין

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שרות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות. וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א / 19 והוראותיה, תכנון מפורט לבית העלמין יערך עפ"י ההנחיות בתמ"א / 19.

### 3.1.12 שטח חקלאי

כמוגדר ע"י הוראות התוספר: הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.  
בשטח זה תאסר כל בניה למעט המותר עפ"י תוכנית ג/ 6540.

### 3.1.13 בילוי ונופש :

שטח זה מיועד עבור מבני ספורט בילוי ונופש לרווחת הקהילה ואורחיה.  
בשטח זה תותר בניה עבור בריכת שחיה, מרכזי בילוי ופעילות נופש, לרבות אולמות כושר, ספורט ומופעים. תותר הקמת מבני עזר עבור פעילות בילוי ונופש, עבור פינות ישיבה, הצללה, מנוחה והתרגעות. מחסנים וכל מערכות העזר וחדרי המכונות הדרושים לתחזוקה והפעלה של מתקני האתר.

### 3.1.14 עיצוב נופי :

השטח המסומן עבור עיצוב נופי בשני צדי כביש 889 ישמשו ליעוד זה על פי ההנחיות בתכנית ג/ 11938.



3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)  
 לא ייתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי למגרש		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בנין		סה"כ שטח ברוטום	גודל מגרש מינימלי	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	במטרים (2)	סה"כ לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות מעל מפלס כניסה	שטחי מעל מפלס כניסה	שימושים עיקריים מעל מפלס כניסה	מתחת למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי (3)	מסחר	מלאכה ותעשייה					
1 לאחר איחוד וחלוקה	2	8	35	10	40	מתחת למפלס הכניסה	3	3	(3) 3			58.36		מגורים			
1 מגורים עד שני צימרים	2	8	35	10	40	(1)	3	3	(3) 3			58.07	580 מ"ר	מגורים קהילתיים			
	2	9	45	10	40	(1)	5	3	3			4.24		מבני צימיר			
	2	9	25	10	30	(1)	5	3	3			2.05		ספורט			
	2	10	50	10	50	(1)	5	3	3			9.95		תעשייה			
	2	10	20	5	20	(1)	5	3	3			8.78		משולב ציבורי			
	2	9	30	10	30	(1)	5	3	3			4.30		מסחר			
	2	10	40	10	40	(1)	5	3	3			4.30		מלאכה ותעשייה			
														זעירה			
	1	4	150 מ"ר	50 מ"ר	100 מ"ר	(1)	3	3	3			1.17		בית קברות			
	1	4	750 מ"ר	100 מ"ר	650 מ"ר	(1)	5	3	3			31.65		פארק			
	1	4	250 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר	(1)	3	3	3			30.88		שצ"פ			
	2	10	45	10	35	(1)	5	3	3			4.30		בילוי ונופש			

- (1) הועדה המקומית רשאית לאשר לנייד אחוזי בניה ממועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
  - (2) גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 9.5 מ'.
  - (3) אפשרי קו בנין צידי בין 2 המגרשים 0 מ' בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובתנאי שקו הבנין השני יהיה 3 מ' לפחות או כפי שיאושר ע"פ תכנית בינוי.
- גובה מבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.

### 3.3 הוראות נוספות :

#### 3.3.1 הגדרות :

#### הוראות אריכטקטוניות :

##### א. מגורים :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. לכל מיתחם (שטח הכלוא בין דרכים / מדרכות / שטחים פתוחים). תוכן תכנית בנוי עקרונית ומנחה בה יצויין מיקום המבנים, דרכי גישה / מדרכות והתחברות לדרכים במתחמים שכנים. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית. המחסנים יבנו מחומרים קלים, בעלי איכות גבוהה כמו פח איסכורית, עץ. מתן היתר בניה למחסן יחוייב באישור הועדה המקומית.

##### ב. מגורים קהילתיים :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחוייב באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

##### ג. חניה :

חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

##### ד. גדרות :

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור חזונית קדמית, יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ'. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועד המקומי ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזונית מרשת. גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

##### ה. איסוף אשפה ואיסוף פסולת :

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה, ומיכלים לאיסוף פסולת יבשה הדרכים תותאמו לאפשר איסוף אשפה ופסולת עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

##### ו. מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבינויים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

ז. דודי שמש :

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

ח. מבני ציבור ומסחר ומבני ספורט :

1 העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

2 לכל אחד מהמתחמים תוכן תוכנית בנוי עקרונית / מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3. כל המבנים יבנו מחומרים איכותיים ובהתאם ליעוד המבנה.

4. לא תותר הקמת מהסנים כמבנים נפרדים.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.

5. תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250 תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטים.

תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

6. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

7. על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה, ובעלי עמידות גבוהה.

ט. פארק :

המבנים שיבנו בשטח הפארק יבנו בעיקרם מחומרים טבעיים.

י. תעשיה, מלאכה ותעשיה זעירה:

1. המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פחאיסכורית, פנלים מכח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.
2. ישולבו במבנים פתחים לאיוורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים.
3. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.
4. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה ובריז שרפה.
5. יותרו עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

3.3.2 תשתיות :

1. מים:  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.
2. ניקוז:  
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב:  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה 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 קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח מנוך עם תילים השופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5  
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.

4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 1.60 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.4 רשתות החשמל והתקשורת בתחום הישוב תהיינה תת קרקעיות.

#### 5. אשפה :

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

#### 3.3.3 הוראות כלליות :

##### 1. איחוד וחלוקה :

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

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

3. 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.

4. מבנים קיימים :על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

א. 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 את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה :

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

6. תנאים לביצוע התכנית :תנאי למתן היתר בניה :

6.1 תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכל נושא ונושא.

6.2 תנאי לקבלת היתר בניה, אישור תכנית פתרון קצה לביוב עבור היישוב כולו.

6.3 תנאי לקבלת טופס 4 :

אישור גמר ביצוע פתרון קצה לביוב וחיבור ליישוב.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

9. עתיקות :

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

10. מקלטים :

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

11. כיבוי אש :

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

12. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

13. מתקנים צבאיים :

השטח המסומן כ- "אזור למתקנים של משרד הביטחון", יהיה שמור עבור מתקנים צבאיים ולא תותר בניה במקום למטרות אחרות.

14. מרכיבי הביטחון :

א. גדר היקפית (יש לוודא מרחק של כ- 50 מ"א מהגדר עד לבית הראשון),  
תאורה היקפית, דרך ביטחון (3 מ"א נוצע + 1 מ"א שוליים בכל צד, סה"כ רוחב 5 מ"א.

ב. רוחב הרצועה לטובת גדר ותאורה - 2 מ"א, אורך משולי דרך הביטחון.

ג. המרכיבים יוקמו ע"פ מפרט פקע"ר בלבד.

ד. יש לקבל אישור הג"א בהתאם לחוק.

## פרק 4. מימוש התכנית :

### 4.1. שלבי ביצוע :

ביצוע מתחם, מבין או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האיזורית. גבולות המתחמים יקבעו ע"י יום התוכנית ובאישור הועדה המקומית. אזור מגורים קהילתיים יחולק למתחמים לביצוע שהיקפם ותחומם עפ"י המפתח הבא.

מתחם א' - יבוצע ראשון (20 מגרשים)	59 - 69	מגרשים
	44 - 48	מגרשים
	55 - 58	מגרשים

מתחם ב' - יבוצע שני (19 מגרשים)	30 - 43	מגרשים
	49 - 54	מגרשים

מגרשים 1 - 29 מתחם ג' יבוצע שלישי (30 מגרשים)

תנאי להתחלת עבודות פתוח לשלב הבא שיווק כ- 70% מגרשים מהשלב הקודם. מתן היתר בניה למתחם יותנה בשלבי סיום ביצוע של מתחם קודם.

### 4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלה.



**נספח איכות הסביבה לאיזור תעשיה ומלאכה (הנספח הסביבתי הוא חלק בלתי נפרד מתקנון התכנית)**

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זהום כלשהוא לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסיניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשיה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות מקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוארה של רשות מוסמכת אחרת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, כך שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ז. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות לאיכות הסביבה. איחסון דלקים מכל סוג לשימוש יצרני או פרטי ייעשה על פי כל דין ובמתקנים מאושרים (עיליים או תת קרקעיים) ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. לאינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרות הנ"ל.

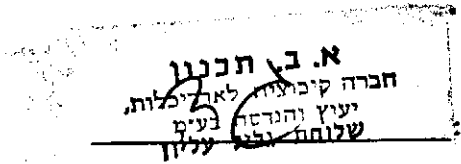
פרק 5. חתימות :

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

זיס התכנית : \_\_\_\_\_

קנוץ משגב עם

מגיש התכנית : \_\_\_\_\_



עורך התכנית :