

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון נפת עכו

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מס' : מש/מק/146/2

סלולר  
מס' 052-336111

**לבון**  
**תכנית הרחבת דרכים וחלוקה מחדש**

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/146/

תכנית זאת מכילה 52 יח"ד

- רשות מוניציפלית : מוא"ז משגב  
ד.נ. משגב 20179  
טל. : 04-9902349 , פקס : 04-9902397
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עילית 17105  
טל. : 04-6558211 , פקס : 04-6560121
- יוזם ומגיש התכנית : תפן ג' יוזמה תעשייתית בע"מ  
ת.ד. 1, מגדל תפן 24959  
טל. : 04-9873225 , פקס : 04-9970455
- עורך התכנית : עד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
אדריכל נעמן בלקינד  
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155  
טל. : 04-9902215 , פקס : 04-9909990

הודעה על אישור תוכנית מס' ג/במ/146/2  
מדיסמה בילקוט פרסומים מס' 5037  
מיום 4.12.2001

ינואר 2001

ועדה מקומית  
אשר תכנית מס' ג/במ/146/2  
הועדה הסקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 04-01 ביום 4.6.01  
סמנכ"ל תכנון  
ח"ר הועדה

~~מאגזין~~  
~~מאגזין~~  
~~מאגזין~~  
~~מאגזין~~  
~~מאגזין~~  
~~מאגזין~~

פרק א' - כללי

1. המקום : מחוז  
נפה  
ישוב  
הצפון :  
עכו :  
לבון :

גושים	חלקות	חלקי חלקות
18809	7	1,3,4,6,9

2. גושים וחלקות:

3. שם וחלות התכנית  
תכנית חלוקה מחדש מס' מש/מק/146/2 / המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/146.  
התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה בק.מ. 1:2500.  
התכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י תיקון 43 ס' 62 (א), ס"ק: (1),(2),(3),(4),(8).

4. גבול התכנית  
הגבולות מסומנים ע"ג התשריט בקו כחול כהה ועבה.

5. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת:  
1. הוראות התכנית המכילים 13 עמודים.  
2. תשריט צבוע ובו:

- מפת מצב קיים בק.מ. 1:2500
- מפת מצב מוצע בק.מ. 1:2500
- תרשים סביבה בק.מ. 1:20,000

6. שטח התכנית  
כ- 89.03 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב.

7. בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון  
קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105  
טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521

8. היוזם ומגיש התכנית  
תפן ג' יוזמה תעשייתית בע"מ  
ת.ד. 1, מגדל תפן 24959  
טל.: 04-9873225, פקס: 04-9970455

9. עורך התכנית  
אדר' נעמן בלקינד  
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155  
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

10. יחס לתכניות אחרות  
גבולות התכנית המוצעת מצויים בתחום תכנית מפורטת ג/בג/146.  
תכנית זאת והוראותיה תהא עדיפה על כל קודמותיה הנוגעות לתחומה.

11. מטרת התכנית  
להרחיב כבישים 10, 12, 19 ולחלק מחדש מגרשי מגורים א'1 ו-א'2, תוך שמירה על מס' יח' הדיור.

פרק ב' פרוש מונחים והגדרות

## 1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו במשמעותם בתכנית.

## 2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק	:	חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.
הועדה	:	הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
אזור	:	שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
תכנית חלוקה	:	תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.
קו בנין	:	קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורט אחרת בתכנית.
קו דרך	:	קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
מהנדס	:	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב.
דרך	:	כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

**פרק ג': הגשת מסמכים**

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא, לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

**פרק ד': טבלת שטחים לפי שימושים ומקרא גוונים וסימונים בתשריט:**

יעוד השטח	תכנית מוצעת		תכנית מצב קיים		הסימון בתשריט
	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	
מגורים א1	46.10	51.78%	47.42	53.25%	צבע בז'
מגורים א2	19.36	21.75%	19.49	21.90%	צבע כתום
דרך קיימת	6.62	7.44%	6.62	7.44%	צבע חום
דרך מוצעת	1.74	1.95%			צבע אדום
דרך משולבת	10.13	11.38%	10.13	11.38%	פסים אלכסוניים באדום וירוק לסרוגין
מבני ציבור, מסחר וש.צ.פ.	4.04	4.54%	4.30	4.83%	פסים אלכסוניים חום-סגול לסרוגין
שביל הולכי רגל	1.04	1.17%	1.07	1.20%	פסים אלכסוניים ירוק-צהוב לסרוגין
סה"כ	89.03	100.00%	89.03	100.00%	

מגורים ב1	-	תכלת בהיר
מגורים ב2	-	תכלת כהה
אזור ספורט	-	ירוק תחום בקו חום כהה
דרך קיימת	-	חום בהיר
שטח ציבורי פתוח	-	ירוק בהיר
שטח למבני ציבור	-	חום בהיר תחום בקו חום כהה
מעבר עילי להולכי רגל	-	פסים אנכיים אפור-אדום לסרוגין
מספר הדרך	-	מספר ברבע העליון של העגול.
רוחב הדרך	-	מספר ברבע התחתון של העגול
קו בנין משמאל לדרך	-	מספר ברבע שמאלי של העגול.
קו בנין מימין לדרך	-	מספר ברבע ימני של העגול.
גבול חלקה ומספרה	-	קו ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות.
גבול גוש	-	קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסירוגין.
גבול התכנית המוצעת	-	מסומן בקו כחול עבה.
גבול תכנית קיימת	-	מסומן בקו כחול עבה מרוסק.
גבול מגרש ומספרו בתכנית המוצעת	-	קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה.

**פרק ה': יעודי השטחים (מתאים לפרק 9 ב-ג/מ146/):**

ביעודי השטחים כפי שמופיעים בתשריט יחולו ההוראות הבאות:

**1. אזורי מגורים**

- 1.1 בשטח המסומן כאזור למגורים א 1 ו-א.2 יותרו השימושים הבאים:  
מגורים, חניה, מבני עזר, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- 1.2 גודל יחידת דיור באזור מגורים א 1, א 2, לא יעלה על 250 מ"ר. (כולל שטחי שרות כמפורט להלן בסעיף 1.3.7.  
אזור המגורים מחולק למגרשים ע"פ המסומן בתשריט.
- 1.3 הנחיות כלליות לגבי מגרשי ומבני המגורים:
- 1.3.1 גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (7 מ') מפני קרקע קיימת..
- 1.3.2 חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם:
1. במסד הבנין: (החלק התחתון של הקירות עד לגובה 70 ס"מ מפני הקרקע) תותר בניה מאבן מקומית בלבד. האבן תהיה מהחלק החיצוני של גוש אבן, ותהיה גוון אפור. סידור האבן יהיה פראי, רומי או תאמי. האבן תהיה לא מסותתת.
  2. בשאר חלקי הקיר: אבן מקומית כמו בסעיף א', עץ, זכוכית, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז'. לא יותר שימוש באבן נסורה לבנה.
  3. מקור אספקת האבן יהיה מאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח שאושר לבניה.
  4. הועדה המקומית רשאית לחייב כסוי גרנוליטי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם נצפה ממקום אחר בישוב ("חזית חמישית").
- 1.3.3 הגגות יהיו שטוחים ואפקיים. לא יותר שימוש ברעפים בגג או בחלק אחר במבנה.
- 1.3.4 מתקנים על הגג: כל מיכל מים על הגג או מתקן ומכשיר אחר הבולט מעבר למעקה הגג, יחויבו במסתור מבונה מאותו חומר בניה חיצוני של החזית. גובה מירבי למתקנים על הגג 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.
- 1.3.5 לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.
- 1.3.6 יש להקצות שטח חניה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. החניה יכולה להיות מקורה במבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, ו/או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש. לחליפין ניתן למקם אזור חניה מתחת לקומת מגורים. במקרה זה החניה חייבת להיות סגורה מכל הצדדים פרט לצד הכניסה. הגובה הפנימי באזור החניה לא יעלה על 2.2 מ'
- 1.3.7 בכל יחיד ניתן לכלול אזור שטחי שרות סגור כחלק מקומות המסד או במקום אחר, שטח אזור השירותים לא יעלה על 20% משטח יחידת המגורים. גובה אזור השרות לא יעלה על 2.2 מ'. שטח אזור השרות יכלל במניין השטח הבנוי כמפורט בסעיף 1.2.

- 1.3.8. שמירה על ערכי נוף : מיקום המבנה בכל מגרש ומגרש יקבע בהתחשב בערכי טבע ונוף (כגון : משטחי סלע, שיחים, עצים) הנמצאים במגרש ותוך הימנעות מפגיעה בהם. תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת תכנית פיתוח למגרש, הכוללת סימון עצים קיימים, שיחים, וערכי טבע נוספים אם קיימים. הועדה המקומית תאשר את הבניה רק עם תכנית הפיתוח עונה על צרכי שמירת הנוף בשטח המגרש שאינו בנוי.
- 1.3.9. בתוך מגרשי המגורים ניתן להעביר קווי ביוב בתחום שבין קווי הבנין לגבול המגרש, שתנאי שקו הביוב הוא מקומי ולא ראשי, ומשרת עד 5 יחידות דיור.

## 2. אזור מגורים א1 ו-א2 - בניה חד-משפחתית

- 2.1. בכל מגרש באזור מגורים א1 ו-א2 תותר בניה של יח"ד אחת.
- 2.2. גודל מגרש מינימלי באזור מגורים א-1 הוא 750 מ"ר. גודל מגרש מינימלי באזור מגורים א2 הוא 550 מ"ר.
- 2.3. אחוז בניה מקסימלי יהיה 40% משטח המגרש באזור א1, ו-50% באזור א2, ובכל מקרה לא יותר מ-250 מ"ר. חישוב אחוזי הבניה לפי תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה, בתכניות והיתרים התשנ"ב 1992.
- 2.4. החניה לכל יח"ד תהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. מקום החניה יהיה בגבולות המגרש כפי שיפורט בחיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית.
- 2.5. קווי הבנין המינימליים לבניה 5 מ' לכל צד של צידי המגרש אלא אם הוגדר אחרת בסימון הדרך הסמוכה למגרש.
- 2.6. גובה מר"ב לבניה הוא שתי קומות (7 מ') מפני קרקע קיימת.

## 3. שטח למסחר

- 3.1. בשטח המסומן כשטח למסחר (כחלק משטח ליעוד מעורב) יותרו השימושים הבאים :
1. חנויות
  2. קפיטריה/מסעדה
  3. מיצפור נוף
  4. חניה, שטחי אחסנה, פריקה הדרושים לשימושים בסעיפים א-ג.
  5. מבני שירות, תשתיות ומתקנים הנדסיים הדרושים לשימושים בסעיפים א-ג בצורה שלא יבלטו על קו הרקיע.
  6. שטחי גינון ופיתוח.

## 4. שטח למבני ציבור

- 4.1 בשטח המסומן כשטח למבני ציבור יותר השימוש ליעודים הבאים:
1. מבני ציבור לצרכי דת, בריאות, פנאי, דואר, בנק וכד'.
  2. מבנים לחינוך והשכלה, כיתות לימוד, מעבדות, סדנאות, מבני מחקר, משרדים ומבנים נוספים הדרושים לתיפקוד הנ"ל כגון: קפיטריה, מועדון וכד'.
  3. שטחי גינון ופיתוח.
  4. חניה.
  5. מבני שרות, תשתיות, ומתקנים הנדסיים הקשורים למבנים הנ"ל.
- 4.2 השטח הבנוי לא יעלה על 30% משטח כל מגרש.
- 4.3 לא יינתן רשיון בניה לבנין בודד ללא תכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית הכוללת את הבינוי במגרש כולו.
- 4.4 גובה המבנים בשטח למבני ציבור לא יעלה על שתי קומות או 8 מ' מפני קרקע קיימת.
- 4.5 קו הבנין 5 מ' מכל צד מצדי המגרש, אלא אם כתוב אחרת בדרך הגובלת במגרש.
- 4.6 מתוך שטח הבניה המותר ניתן ליעד עד 20% לצורך מבני שרותים כמוגדר בתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית תשנ"א 1992).
- 4.7 חומרי הגימור המותרים בבינוי ובבניי העזר יהיו כמפורט בסעיף 1.3.2.

## 5. שטח ציבורי פתוח

- 5.1 השטחים המסומנים בתכנית כשטח ציבורי פתוח, יותרו בהם השימושים הבאים בלבד:
1. גנים ציבוריים.
  2. אזורי מעבר להולכי רגל.
  3. שטחי ירק וגינון.
  4. אזורי משחר לילדים ומתקני ספורט.
  5. הצגת דברי אמנות ואומנות סביבתית.
- 5.2 בשטחים אלה ישמרו כל ערכי הטבע והנוף היחודיים למקום, כגון: צמחיה וחורש טבעי, משטחי סלע, מבטי נוף מהשטח החוצת, ומצוקים.
- 5.3 הפיתוח בשטחים אלה יעשה בהתאם להנחיות הפיתוח הכלליות.
- 5.4 יותר עיבוד חקלאי למעט בניית חממות או כל מבני עזר אחרים.
- 5.5 יותר עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וכן יותר גידור השטח.
- 5.6 תותר בניה מאגר מים או כל מתקן הנדסי אחר ליישוב כולו, ובתנאי שיהיה במקום ובגובה כזה שלא יראה לכיוון דרום.

## 6. דרכים מוצעות ומשולבות

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.

6.1 לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים לצורך סלילת דרכים בכל תחומי התכנית. במקומות בהם שיפוע הצידי בו עוברת הדרך, עולה על 30% יש לבנות קיר תומך תחתון לפני סלילת הדרך.

6.2 יותר השימוש ברחובות משולבים בתנאים הבאים:

1. ריצוף רחובות אלה יהיה באבנים משתלבות ויותר ריצוף גם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

2. יותר שילוב קטעי אספלטים בשטח שלא יעלה על 40% מהשטח הכולל של הריצוף.

## 7. שטח ליעוד מעורב: מבני ציבור, מסחר ושטח ציבורי פתוח

7.1 בשטח המסומן כשטח ליעוד מעורב יותר השימוש ליעודים הבאים:

1. מבני ציבור כגון: גן ילדים, מעון יום, בית כנסת, מועדון, בית ספר, דואר, בנק וכד'.

2. מבנים למסחר והקשור בהם, כמפורט לעיל סעיף 3 בפרק זה (ה).

3. שטח ציבורי פתוח, כמפורט לעיל סעיף 5 בפרק זה (ה).

7.2 השטח הבנוי לא יעלה על 60% משטח המגרש.

מתוכם מבני ציבור 30% משטח המגרש,

מבנים למסחר 30% משטח המגרש.

הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי ביחס בין מבני ציבור למסחר, בהתאם לצרכי הישוב.

7.3 מתוך השטח הבנוי, ניתן להקצות שטח של עד 30% ממנו כמבנה שרות, כמפורט בתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב 1992.

7.4 גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות או 8 מ' בכל נקודה ונקודה מפני הקרקע קיימת.

7.5 קווי הבנין יהיו 5 מ' מקו מגרש, אלא אם נכתב אחרת בסימוני הדרך שבתשריט. קו הבנין לכיוון שביל להולכי רגל במגרש 90 יהיה 2 מ' ובמגרש 87 4 מ'.

7.6 במגרש 90 בשני המקומות המסומנים, תינתן זכות מעבר לציבור. המעבר יעוצב ויקורה כחלק מהבינוי במגרש.

7.7 לא ינתן רשיון בניה לבנין בודד ללא תשתית בינוי שתוגש לוועדה המקומית הכוללת את הבינוי במגרש כולו.

7.8 חומרי הגימור המותרים בבינוי ובניני העזר יהיו כמפורט בסעיף 1.3.2 בפרק זה (ה).



## 8. שביל להולכי רגל

שטח ציבורי למעבר הולכי רגל ובו יותרו ריצוף ובניה של גדרות, קירות תומכים ושתילת צמחיה, וכן קירוי בחומרים קלים.

כאשר השביל צמוד לשטח בנוי, רשאית הועדה המקומית לאשר קירוי השביל גם בחומרים כבדים, כחלק אינטגרלי מהמבנה הסמוך.

## 9. טבלת זכויות והגבלות בניה:

יחידות דיור	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בנין (*)			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים מעל קרקע מתוכנת לפי מפלסי נספח בנוי	בקומות	סך הכל	כיסוי קרקע מקסימלי	שטחי שרות	תחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	שימושים עיקריים	קדמי	אחורי	צדדי			
1 למגרש	7	2	40%	40%	8%	*	40%	32%	5	5	5	750	אזור מגורים 1 - א	
1 למגרש	7	2	50%	50%	10%	*	50%	40%	5	5	5	550	אזור מגורים 2 - א	
---	8	2	60%	30% ----- 30%	9%	*	30%	מסחרי 21% מבני ציבור 21%	5	5	5	1,500	שטח ליעוד מעורב	

\* הועדה המקומית רשאית, על פי צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעימו הוא גובל, להתיר בנית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

## פרק ו' תקנות כלליות

## 1. הפקעות ורישום לצרכי ציבור

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זאת לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ת' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם מוא"ז משגב.

## 2. כיבוי אש

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

## 3. מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

4. שירותיםכללי:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת הנדסה של המועצה האזורית.

1. מים מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של הישוב, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראת הל"ת.
2. ביוב ראה הנחיות בנושא איכות הסביבה. היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. סילוק אשפה לפי הוראות המועצה האזורית.
4. חשמל מערכות החשמל יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן תת-קרקעי, שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל במבנה שימוקם בש.פ.צ. או בשטח שמיועד לבניית מגורים.  
רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
5. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיים.
6. רשת תקשורת תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.  
אנטנות רדיו וטלוויזיה יהיו מרכזיות משותפות לכל קבוצת בתים. לא תותר התקנת אנטנות באופן אחר.
7. ניקוז מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.  
הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית וע"י רשות הניקוז.

5. חניה

יש להקצות, בתחום המגרש, מקומות חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983. פתרונות החניה יתואמו עם מחלקת ההנדסה של המוא"ז.

6. עבודות פיתוח ותשתיות

1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח בליווי אדריכל נוף, בין אם כמסמכים הכלולים בבקשה להיתר בניה ובין אם כמסמכים נפרדים המקדימים לבקשה להיתר בניה.
2. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה מקומית לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
3. בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
4. בכל שטח התכנית לא תותר בנית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ'. הפרש גובה של יותר מ-3 מ' יחייב בנית קיר נוסף במרחק מינימלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.
5. כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית מקצוות של גושי סלע (קליפת הסלע) בגוון אפור, ללא סיתות. בנוסף או לחילופין, ניתן לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ עפ"י פרט שיאושר על ידי

הועדה המקומית.

6. בכל בניה של מבנה כלשהוא בשטח התכנית בשטח בו השיפוע הצידי עולה על 30% ייבנה קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של עד 7 מ' מהמקום המיועד של המבנה, לפני תחילת עבודות העפר לצורך בניית המבנה. על מנת למנוע דירדור סלעים ויצירת שפך עפר.  
הועדה המקומית רשאית לחייב בנית קיר תומך במרחק הקטן מ-7 מ', על פי תנאי השטח במגרש ומיקומו.

7. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמון כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

8. עודפי קרקע יפוננו ע"י מפתחי המגרשים, עפ"י אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומות מאושרים עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי מוא"ז משגב, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהיו הפרעה או מטרד חזותי.  
יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

#### 9. שיקום סביבתי:

היוזם בניה בתחום התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור. המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.

שיקום המדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בניה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

#### 7. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מרשת מתח נמוך	-	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	-	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	-	10 מ'

2. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. חפירה, חציבה או כריה 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 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	-	10 מ'

4. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- |       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| מ' 10 | - | מכבל חשמל תת-קרקעי             |
| מ' 5  | - | מעמודי חשמל מתח נמוך           |
| מ' 5  | - | מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| מ' 10 | - | מעמודי חשמל מתח עליון          |

5. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

6. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט ייעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.

#### 8. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

#### 9. עתיקות

הגבלת פעילות בשטח עתיקות: על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות. ובכלל זה זריקת אשפה, סיקול וחרישה לרבות עבודות פיתוח ובניה.

#### 10. חלוקה ורישום

1. הקרקע הכלולה בשטחי התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט. במידה ותהיינה סטיות המותרות עפ"י חוק המודדים, הנובעות ממדידה, הן תאושרנה ע"י יו"ר הועדה המקומית.

2. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור בקשה להיתר בניה.

3. בשטחים המיועדים למבני ציבור תותר חלוקת משנה ובתנאי שהחלקות המוצעות תהיינה גובלות בדרך או קשורות לדרך לשביעות רצון הועדה המקומית.

4. עם קבלת תוקף יוגש תשריט חלוקה כחוק, על רקע מפת מודד מוסמך.

חתימות:

---

: היזם ומגיש התכנית

---

: בעל הקרקע

---

: המתכנן

יעד אדריכלים  
מתכנני ערים ונוף  
בע"מ

---

: ועדה מקומית

---

: ועדה מחוזית