

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון - נפת עכו

מרחב תכנון מקומי - משגב

תכנית מס' : מש/מק/146/1

לבון

תכנית הרחבת דרכים וחלוקה מחדש

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/146

תכנית זאת מכילה 58 יח"ד

- רשות מוניציפלית : מוא"ז משגב
ד.ג. משגב 20179
טל. : 04-9902349 , פקס : 04-9902397
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עילית 17105
טל. : 06-6558211 , פקס : 06-6560121
- יוזם ומגיש התכנית : תפן גי - יוזמה תעשייתית בע"מ
ת.ד. 1, מגדל תפן 24959
טל. : 04-9873225 , פקס : 04-9970455
- עורך התכנית : יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
אדריכל נעמן בלקינד
מושב יעד, ד.ג. משגב 20155
טל. : 04-9902215 , פקס : 04-9909990

ועדה מקומית מס' 250
 אישר תכנית מס' ג/במ/146/1
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 1199 ביום 1.11.99
 קמנט"ל תכנון
 יג"ב הועדה

ינואר 2000

פרק א' – כללי

מחוז :
נפה :
ישוב :

הצפון :
עכו :
לבון :

גושים	חלקות	חלקי חלקות
18811		1,8,9,10,11,12,13
18809		6

2. גושים וחלקות:

3. שם וחלות התכנית
תכנית חלוקה מחדש מסי' מש/מק/146/1 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מסי' ג/במ/146.
התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה בק.מ. 1:1250.
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 8 עמודים.
2. תשריט צבוע ובו:
- מפת מצב קיים בק.מ. 1:1250
- מפת מצב מוצע בק.מ. 1:1250
- תכנית מתאר בתוקף לבון בק.מ. 1:5000
- תרשים סביבה בק.מ. 1:20,000
3. נספח בינוי בק.מ. 1:500
6. שטח התכנית
כ- 45.81 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב.
7. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון
קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל: 06-6558211, פקס: 06-6560521
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.ג. משגב 20155
טל: 04-9902215, פקס: 04-9909990
10. יחס לתכניות אחרות
גבולות התכנית המוצעת מצויים בתחום תכנית מפורטת ג/במ/146.
תכנית זאת והוראותיה תהא עדיפה על כל קודמותיה הנוגעות לתחומה.
11. מטרת התכנית
1. להרחיב כביש מסי' 6 דרומה, להרחיב כביש מסי' 7 צפונה ולחלק מחדש מגרשי מגורים א' 1 ו-א' 2.
2. הקלה בנושא הוספת דירות מגורים לפי סעיף 11.11 (ג) שבתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)-(תיקון) התשנ"ה 1994.

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 תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.
התכנית	:	תכנית מסי' מש/מק/146 / 1 (כולל התשריטים וההוראות).
הועדה	:	הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
אזור	:	שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים 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

היזום 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:

הסימון בתשריט	תכנית מצב קיים		תכנית מוצעת		יעוד השטח
	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	
צבע בז'	36.78%	16.85	32.07%	14.69	מגורים א1
צבע כתום	51.08%	23.40	51.06%	23.39	מגורים א2
צבע אדום			4.74	2.17	דרך מוצעת
פסים אלכסוניים באדום וירוק לסרוגין	12.14%	5.56	12.14%	5.56	דרך משולבת
	100%	45.81	100%	45.81	סה"כ

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 ומסי 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 ומסי המגרש מצויין בתוך אליפסה.

פרק ה': יעודי השטחים**תכליות עפ"י תכנית תקפה : גבמ146**

1. בתוך מגרשי המגורים ניתן להעביר קו ביוב בתחום שבין קו הבנין לגבול המגרש, בתנאי שקו הביוב הוא מקומי ולא ראשי.
2. טבלת זכויות ומגבלות בניה :
אין שינוי בזכויות הבניה למעט :
א. שינוי קו בניה צידי 3 מ' במקום 5 מ'.
ב. קביעת קו בניה עבור מבנה חניה : קדמי 0 וצידי 0 (עד עומק 6 מ' מהגבול הקדמי של המגרש) כמסומן בנספח הבינוי.

פרק ו' – תקנות כלליות**1. הפקעות ורישום לצרכי ציבור**

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

2. כיבוי אש

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

3. מקלטים

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

4. שירותים

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

- א. 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.

- ב. 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.

- ג. סילוק אשפה – לפי הוראות המועצה האזורית.

- ד. 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.

- ה. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיים.

- ו. רשת תקשורת – תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

- אנטנות רדיו וטלויזיה – יהיו מרכזיות משותפות לכל קבוצת בתים. לא תותר התקנת אנטנות באופן אחר.

ז. 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 תשמ"ג 1983, או אלה שתהינה תקפות באותה עת, פתרונות החניה יתואמו עם מחלקת ההנדסה של המוא"ז.

6. עבודות פיתוח ותשתיות

- א. 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.
- ב. 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.
- ג. בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- ד. בכל שטח התכנית לא תותר בניית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ'. הפרש גובה של יותר מ-3 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק מינימלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.
- ה. 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.
- ו. 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 דירדרור סלעים ויצירת שפך עפר. הועדה המקומית רשאית לחייב בניית קיר תומך במרחק הקטן מ-7 מ', על פי תנאי השטח במגרש ומיקומו.
- ז. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמן כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- ח. עודפי קרקע יפנו 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 יהוו 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.
- ט. 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

א. 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'

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.

ב. 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'

ג. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	-	10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	-	10 מ'

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

ה. 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.

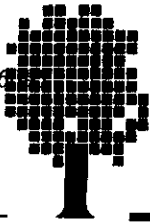
10. חלוקה ורישום

א. 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.

ב. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור בקשה להיתר בניה.

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

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



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

תפן ג'

יחזמה תעשייתית בע"מ
גן התעשייה תפן

היזם ומגיש התכנית :

בעל הקרקע :

המתכנן :

ועדה מקומית :

ועדה מחוזית :

