



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מ.א. משגב

תכנית מס' ~~בש/נק/1/149~~

תכנית בסמכות וועדה מקומית מס' ~~בש/נק/1/149~~

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/במ/149 בתוקף

חודעה על אישור תוכנית מס' ~~בש/נק/1/149~~  
מורטמה בילקוט פרסומים מס' 4402  
מיום 24.11.98

ועדה מקומית ~~משגב~~  
אישור תכנית מס' ~~בש/נק/1/149~~  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 0998 ביום 14.9.98  
~~חבר ועדה~~ ~~אורי צבי~~

שכניה - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ

פרק א' : התכנית

1. המקום : כפר תעשייתי שכניה
2. גבול התכנית : כמותחם בקו הכחול בתשריט
3. שם וחלולות התכנית: תכנית מפורטת מס' <sup>כ/ע/ק</sup> 1/49 למגורים בכפר שכניה. המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/במ/149 שבתוקף. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה.
4. מסמכי התכנית: הוראות התכנית (9 עמודים) ותשריט בקנה מידה 1:1000 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. שטח התכנית : 46.21 דונם.  
טבלת גושים וחלקות  

גוש	חלקות
17678	7
6. יוזמי התכנית : שכניה כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ
7. עורכי התכנית : אריק סוורדלו - אדריכל, א.ת. תרדיון, ד.נ. משגב 20179
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית
9. מבצעי התכנית : שכניה כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ
10. יחס לתכנית אחרות :
  - א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/3068 שבתוקף, לתכנית מתאר מס' ג/במ/149 שבתוקף.
  - ב. תכניות אחרות שקבלו תוקף לפני אישור תכנית זו, תשארנה ברות תוקף כל עוד אינן סותרות תכנית זו. במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.
11. כפיפות התכנית : תוכנית זו תהיה כפופה לתכנית המתאר המחוזית - הצפון.
12. מטרת התכנית:
  - א. שינוי מערכת דרכים פנימיות וחניות.

13. סימוני התשריט

צבע כתום	איזור מגורים -
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח -
צבע אדום	דרכים וחניות מוצעות -
צבע חום	דרכים וחניות קיימות/מאושרות-
קווים חוצים אדומים אלכסוניים	דרכים וחניות מבוטלות -
קו שחור דק רציף	מבנים קיימים -
קו כחול כהה עבה	גבול התכנית -
קו כחול מקווקו	גבול תכנית קיימת ומאושרת -
קו שחור רציף	גבול חלקה רשומה -
מספר בתוך שטח החלקה	מספר חלקה -
מספר ברבע העליון של העגול	מספר דרך -
מספר ברבע תחתון של העיגול	הגדרת דרך -
מספר ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בנין -
קו שחור משונן בכוונים מנוגדים	גבול גוש -
קווים אדומים אלכסוניים	דרך משולבת -
קו ירוק כהה	שביל להולכי רגל -

פרק ב' : פרוש מונחים והגדרות

"המונחים וההגדרות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה והתקנות."

פרק ג' : הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית לועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר בניה או לעבודות פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

שטח ב-%	שטח מוצע <u>בדונם</u>	שטח קיים <u>בדונם</u>	<u>האזור</u>	
			שטח	מס' סה"כ
42.85	19.80	19.80	איזור מגורים	1.
36.03	16.65	17.96	שטח ציבורי פתוח	2.
2.81	1.30	0.57	שביל להולכי רגל	3.
1.41	0.65	1.68	דרך משולבת	4.
16.90	7.81	5.99	שטח לדרכים וחניות	5.
-----	-----	-----		
100.00	46.21	46.00	ס ה " כ	

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים : לא ישמש כל קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת תכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן ביצוע של תכנית מפורטת : כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
  - א. לגבי כל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנינים על פי תכנית העמדה שתצורף לבקשת היתר בניה.
  - ב. תוכן לכל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תכנית מדידה.
  - ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
  - ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד לקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה המקומית.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

1. איזור מגורים :

איזור זה מיועד לבנית יחידות חד-משפחתיות על מגרש אחד. תותר בנית מבני עזר כגון מחסן לציוד בצמוד לבית ובתוך קווי הבנין, וסככת חניה למכוניות מעבר לקו הבנין אך בתוך גבולות המגרש.

2. שטח ציבורי פתוח :

א. תכליות ושימושים :

- (1) שטחים לגינות, גנים ציבוריים, וחורשות. החניה בשטח התכנית בתחום המגרשים תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.
- (2) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- (3) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
- (4) מקלטים ציבוריים.
- (5) מתקני משחק לילדים.
- (6) מעברים להולכי רגל.
- (7) פינת חי.

ב. חדר טרנספורמטור :

תחנות טרנס' פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היוזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנס' בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנס'.

3. כבישים וחניות :

תותר סלילת דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות ותחנות המתנה מקורות לאוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים. החניה בשטח התכנית, תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה, ותקן החניה 1983.

במפוצי החניה המופיעים בתשריט יותר מבני קרוי לרכב בתנאי שהמבנים בכל מפרץ ומפרץ יהיו זהים בעיצובם הארכיטקטוני ובחומרים. תותר בניה בשלבים רק לאחר תאום עם ועדת פיתוח בישוב. החניה תוסדר בשטחים אלה בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

1. חישוב של שתי מקומות חניה לרכב פרטי לכל דירה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ג 1992.

מס' יחיד במגרש סה"כ	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בנין מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					קרוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שטח האיזור (שימושים/עיקריים)		
			מס' קומות / במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי			אחורי	צדדי
1	1	8.50 מ'	38% או 200 מ"ר	38% או 200 מ"ר	9%	29%	** 8%	** 30%	4	4	4	500	מגורים	
									במגרשים: 77-79, 1-24, 69-75, 81-196					
									4	4	3			
-	-	-	-	לא תותר כל בניה באיזור זה מלבד מקלטים ומתקנים המפורטים במקום אחר בהוראות אלו.					-	-	-	-	שטח ציבורי פתוח	
-	-	-	-	לא תותר כל בניה באיזור זה מלבד תחנות המתנה ומבני קרוי לרכב, תחנות המתנה ללא הגבלה, מבני לרכב מוגבל לשטחי החניה המופיעים בתשריט.					-	-	-	-	כבישים וחניות	

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**

\* קו בנין קדמי, צדדי או אחורי הפונה לשטח ציבורי פתוח יהיה 3.00 מ'.

\*\* הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזים בין מפלס למפלס במסגרת בקשה להיתר בניה.

\*\*\* הערה כללית: מבנה תחנות טרנספורמציה פנימיות נפרדות או משולבות בבנין לא יחשבו במנין אחוזי הבניה המותרים והקמתם בכפוף לצרכי רשת החשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

פרק ט': תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע וצרכי ניקוז, ביוב ותיעול :  
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. ניקוז :  
כתנאי למתן היתר בניה, יובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת, בקשר לבנין בית או לסלילת דרך, וזאת באישור מהנדס הועדה המקומית ואישור רשות הניקוז.
3. ביוב :  
כל בנין בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב הכללית. איכלוס יחידות הדיור יאושר רק לאחר פתרון מערכת ביוב שהינו לשביעות רצונם של משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה ומוא"ז משגב.
4. מים :  
הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים המתואמות עם תכנית התשתית ומשרד הבריאות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
5. הידרנטים :  
קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לבצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6. תאום :  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י' : שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם :
  - א. 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 משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

2. אישור הישוב :

לא ינתן היתר בניה לכל בנין, מבנה עזר או תכלית אחרת ללא אישור מוקדם של מזכירות הכפר, על גבי הבקשה להיתר.

3. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש לבנין אלא אם המקלט בוצע עפ"י כל התקנים והנחיות של הג"א.

4. הפקעות :

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק תכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש מוא"ז משגב.

5. עיצוב נוף :

בעת ביצוע התכנית תעשנה כל הפעולות הדרושות לשמירה על הצמחייה הטבעית בשטח, ולשילובה בתכנון הגינות הציבורי ביישוב.

לא תותר שפיכה של עודפי עפר בשטחים הציבוריים או בכל שטח אחר שמחוץ לתכנית פרט לאתרי שפיכה מאושרים על ידי מוא"ז משגב.

קירות תומכים :

הקירות התומכים יבנו מאבן טבעית עם בטון חשוף. ראש הקיר ו-30 ס"מ עליונים מגב הקיר יעובדו אף הם באבן.

קירות תומכים, בגבולות מגרשים הגובלים עם קרקע טבעית יבנו בגובה מקסימלי של 250 ס"מ ממפלס קרקע טבעית בתחתית הקיר.

קירות תומכים יבנו בהפרש הגובה בין מגרשים סמוכים עולה על 120 ס"מ. גובה קיר התומך לא יעלה על 30 ס"מ ממפלס הקרקע, הנתמך במפלס המגרש העליון, הסמוך לקיר.

קירות תומכים סמוכים לקרקע משופעת יבנו במקביל לשיפוע הקרקע או בדירוג. קיר מדורג יבנה כשהפרש הגובה בין המדרגות לא יגדל מ-75 ס"מ.

מסלעות :

המסלעות יבנו מסלע שיכבתי מקומי.

תותר בניה של מסלעות: בגבול בין מגרשים, בין מגרשים ומדרכה ובין מגרשים וקרקע טבעית, כשהפרש הגובה בין המפלסים קטן מ-250 ס"מ.



