

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0716365

רה תכנון - מרכז שירותים משגב

צפון

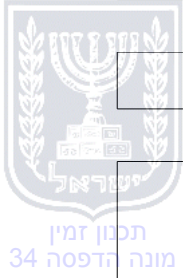
מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המועצה האזורית משגב מקדמת רה-תכנון למתחם בית הספר העל-יסודי הקיים הממוקם בתוך שטח תכנית "מרכז שירותים משגב", (תכניות מפורטות מאושרת מס' גנ/15478, ומס' 205-0498352). במסגרת זו מתוכנן פיצול והרחבת בית הספר העל-יסודי הנוכחי לכדי- 3 בתי ספר על יסודיים אשר יתפרשו ברחבי המתחם. (בי"ס "אסיף", בית ספר "קציר" ובי"ס "עומר") כפועל יוצא ממהלך הרה-תכנון יתבקשו שינויים בתפקוד של מבנים קיימים במתחם וכן תוספות בינוי שונות במגמה לענות על צרכי בתי הספר החדשים, וכן של שטחי הציבור בכל מתחם המרכז האזורי.

מטרת תכנית זו הנה לאפשר את תוספות הבינוי לשלב השני של מהלך הרה-תכנון. התכנית מציעה:

- א. איחוד וחלוקה מחדש של יעודי הקרקע תוך שינוי התויות הדרך המשולבת שהוגדרה בתכנית ג/15478 והקצאת חטיבת קרקע למטרת חניה מרוכזת באזור כפר הגמלאים -"אתגר" - אשר תשמש את באי מתחם ביה"ס משגב ו"אתגר".
- התכנית הוכנה כתכנית איחוד וחלוקה, אך מאחר ומדובר על תכנית בבעלות אחת (מוא"ז משגב), התכנית לא סווגה כתכנית איחוד וחלוקה.
- ב. ניווד זכויות בניה מתא שטח 8 לטובת תאי שטח מס' 6, מס' 7, מס' 14 ומס' 202 - בשיעור של 50% (שטחים עיקריים+שטחי שירות) המהווה תוספת לשטחי הבניה בתאי שטח אלו. והכל בהתאם לנספח עזר לחישוב ניווד שטחים המצורף להוראות תכנית זו, המפרט את הניוד המוצע, בהתאם לסעיף 62א(א)(6).
- ג. שינוי בקווי בניין, ובמרחק המינימלי בין מבנים.
- ד. איחוד הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית 205-0498352 לכל המגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ה. שינוי גודל מגרש מינימלי של מתחם כפר הגמלאים -"אתגר" וקביעת גודל מגרש מינימלי בתא שטח 202 - גן הקיימות.
- ו. בתא שטח מס' 202 - תוספת חומרי בניה וחומרי גמר מותרים - לטובת הקמת אוהל לשימור המסורת הבדואית של תושבי המועצה הבדואים.
- ז. שינוי גובה ומספר קומות בתא שטח מס' 7 (מבנה המועצה)



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רה תכנון - מרכז שירותים משגב

מספר התכנית 205-0716365

1.2 שטח התכנית 231.857 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (4א), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (6), 62 א (7), 62 א (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

משגב

קואורדינאטה X

224600

קואורדינאטה Y

751400

1.5.2 תיאור מקום

מרכז אזורי משגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מרכז אזורי משגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19285	מוסדר	חלק		57
19738	מוסדר	חלק		186
19814	מוסדר	חלק		3-4, 8
19816	מוסדר	חלק	4	3, 5-7, 12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
205-0498352	23, 6
9228 ג/	23, 15 - 14, 8, 6 - 5, 1
15478 גנ/	23, 15 - 14, 8, 6 - 5, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 9228	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9228 ממשיכות לחול.	5049	1252	28/01/2002
205-0498352	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 205-0498352 ממשיכות לחול.	7600	470	17/10/2017
גנ/ 15478	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 15478 ממשיכות לחול.	5781	2112	28/02/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גבריאל מגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גבריאל מגן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מנחה		1	03/06/2020	גבריאל מגן	15: 50 03/06/2020	נספח עזר לחישוב ניווד שטחים בתכנית רה תכנון - מרכז שירותים משגב. הנספח מצורף למסמך הוראות התכנית	כן
אדריכלות	רקע	1: 1250		26/10/2020	גבריאל מגן	11: 14 26/10/2020	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, משגב מוא"ז		מועצה אזורית משגב	רקפת	(1)		04-9902303	04-9902397	tomermisgav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז שירותים משגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, משגב מוא"ז		מועצה אזורית משגב	רקפת	(1)		04-9902303	04-9902397	tomermisgav.org.il

(1) כתובת: מרכז שירותים משגב.

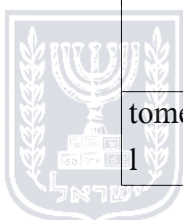
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מועצה אזורית משגב	רקפת	(1)		04-9902303	04-9902397	tomermisgav.org.il

(1) כתובת: מרכז שירותים משגב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבריאל מגן	24159	יובתים(1993) בע"מ	כרמיאל	החרושת (1)	48	04-9886919		gabi-yubateam@bezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא	(2)				sdahwar10@ gmail.com

(1) כתובת: החרושת 48, כרמיאל.

(2) כתובת: דרומית 2, תרשיחא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

רה תכנון מתחם מרכז אזורי משגב, הכולל: איחוד וחלוקה בין יעודי קרקע ציבוריים שונים ודרכים, לצורך התאמתם לתכנון העדכני של מתחם בית הספר העל יסודי במשגב, הרחבת דרכים ושינוי חלוקת שטחי הבניה בין המגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 34

1. איחוד וחלוקה מחדש של יעודי הקרקע תוך הרחבת הדרכים ע"ח שטח למבני ציבור וחקלאי.
2. ניווד זכויות בניה של שטחים עיקריים ושטחי שרות מתא שטח מס' 8 לתאי שטח מס' 6, מס' 7, מס' 14 ומס' 202 בהתאם לסעיף 62א(א)6.
3. שינוי קו בנין בתא שטח מס' 6.
4. איחוד הוראות הבינוי של המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית 205-0498352.
5. שינוי בדבר אופן מדידת גובה המבנים בתחום התכנית, וכן שינוי גובה ומס' הקומות בתא שטח מס' 7 (מבנה המועצה).
6. שינוי גודל מגרש מינימלי במתחם כפר הגמלאים ("אתגר") ל- 34 דונם במקום 35 דונם.
7. קביעת גודל מגרש מינימלי בתא שטח מס' 202 (גן הקיימות).
8. הגדלת התכסית במגרשי מבנים ומוסדות ציבור (מגרשים 6, 7, 9, 14) ל-60%.
9. שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכליים בתא שטח מס' 202 - תוספת חומרי בניה וחומרי גמר מותרים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	6 - 9, 14
שטח ציבורי פתוח	110, 111
ספורט ונופש	23
דרך מאושרת	123 - 127
דרך מוצעת	34 - 36
דרך משולבת	112, 113
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	202

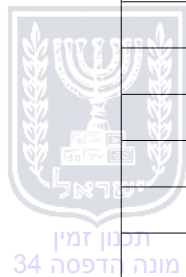
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	127
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	35
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	112
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	6, 8
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	113
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	9, 14
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	125 - 127
קו מים 4" ומעלה	דרך משולבת	113
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	6, 9
קו מים 4" ומעלה	ספורט ונופש	23
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	110
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	202

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	225	0.10
אזור מוסדות לתכנון מיוחד	5,990	2.58
דרך משולבת	2,587	1.12
דרך קיימת	56,357	24.31
מבני ציבור	113,711	49.04
ספורט ונופש	37,920	16.36
שטח פתוח משולב	8,900	3.84
שטח ציבורי פתוח	827	0.36
שצ"פ משולב במבני ציבור	5,340	2.30
סה"כ	231,857	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.29	56,312.49	דרך מאושרת
1.25	2,894.96	דרך מוצעת
5	11,587.56	דרך משולבת
50.45	116,972.14	מבנים ומוסדות ציבור
16.36	37,923.21	ספורט ונופש
0.36	826.78	שטח ציבורי פתוח
2.30	5,339.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	231,856.74	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

1. בתאי שטח מס' 6, 8 ו-7 השימושים יהיו כלהלן:

(א) מוסדות חינוך תרבות וספורט - גן חובה, ביי"ס יסודי, ביי"ס לחטיבת ביניים וביי"ס תיכון, מרכז רב-תחומי לתרבות ואולם מופעים, מועדונים למיניהם וספריה.

(ב) מוסדות בריאות.

(ג) משרדים ומנהל.

(ד) שירותי הסעדה, ובלבד ששטחם לא יעלה על 250 מ"ר.

(ה) שונות - דת, בטחון, שרותי תשתית, אחזקה ותברואה.

(ו) שטחים פתוחים המשמשים לגינון ולחורשות, מתקני ספורט ומשחקים, שטחי שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם, מקלטים, דרכים להולכי רגל כולל קירוי מעברים, וכן דרכי גישה ואספקה למבנים.

2. תא שטח מס' 9 (ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם הוראות מיוחדות) מיועד להקמת כפר גימלאים ויותר בו השימושים הבאים:

(א) מגורים לדיירים ולצוות העובדים.

(ב) שרותים תומכים בדיירים:

- מנהלה

- שרותי בריאות

- מבני ציבור: מועדון קשישים, בית כנסת, ספריה, בריכה מקורה, חדר אוכל ומטבח.

(ג) שטחי שירות ואחסנה לשימושים הנ"ל.

(ד) שטחי ומתקני חניה.

(ה) במרתף יותרו שימושים לשטחי שירות בלבד.

3. תא שטח מס' 14 (ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם הוראות מיוחדות) מהווה עתודה לפיתוח נוסף של מרכז השרותים, מעבר למתאפשר ביעודי קרקע אחרים עפ"י תכנית זו.

רשימת תכליות ושימושים:

(א) מוסדות חינוך ותרבות - מרכז פעילות רב תחומי לתרבות ואולם מופעים, מועדונים למיניהם.

(ב) משרדים ומנהל.

(ג) מוסדות אזרחיים.

(ד) שונות - דת, שרותי תשתית, אחזקה.

(ה) דרכים וחניות.

(ו) שטחים פתוחים המשמשים לגינון וחורשות, מתקני ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם, מקלטים, דרכים להולכי רגל, כולל קירוי מעברים וכן דרכי גישה ואספקה למבנים.

מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

4.1.2

הוראות

עיצוב אדריכלי

א

ראה הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לכל תאי השטח הנכללים בתכנית, בסעיף 6.1 בהוראות תכנית זו.

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

ב

עיצוב פיתוח ובינוי

אזור כפר הגמלאים - תא שטח מס' 9 :

פרוגרמה/הוראות עיצוב והנחיות ייחודיות להיתרי בניה :

(1) הנחיות כמותיות :

א. כמות יח"ד : 200 יח"ד

ב. גודל יח"ד :

יתאפשר לפתח ולאכלס מספר דגמים של יחידות דיור שגודלן המכסימלי יהיה בשטח 80 מ"ר

לשימוש עיקרי + שטחי שרות.

ג. מבני מגורים : יוקמו ע"י הקבצת מס' יח"ד למבנן רציף אחד, כאשר כמות יח"ד במבנן לא תעלה

על 12 יח"ד ולא תפחת מ-3 יח"ד.

(2) גגות :

א. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בנינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו. תכניות ריצוף וגישה

אל גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ב. בגגות שטוחים שאינם משמשים כמרפסות, יבוצע כיסוי הגג בשיטת הגג ההפוך בגמר חצץ.

ג. תותר בניית מגוון של גגות ויותר שימוש במגוון של חומרים : יותרו גגות משופעים בכיסוי

רעפים או בכיסוי 'שינגלס', וכן יותרו גגות מקומרים.

ד. שיפועי גגות הרעפים יהיו מוגבלים לזוויות בין 20 ל-35 מעלות. שימוש ביותר משתי זוויות

שונות לשיפועי הגג בבניין אחד, יהיה בהתאם לאישור מהנדס הוועדה.

(3) שלבי בניה ותוספות בניה :

אם תבוצע הבניה בשלבים, שלא עד מלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר

בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבניין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי מגרש

שבתחום התכנית. כל תוספת לבניין קיים טעונה בקשה להיתר בהתאם להוראות תכנית זו.

התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי.

(4) גדרות :

גדרות וקירות תמך לכיוון הרחוב או מעבר ציבורי או ש.צ.פ יבנו מבניה קשה, מלבנית, בלוק

מטויח או מאבן מרובעת מסותתת 'תלטיש', אבן לקט, 'חאמי טובזה' ועם אפשרות שילוב מעקה

ברזל בגדר האבן. הכל בהתאם להוראות תכנית בינוי למתחם שלם באופן אחיד.

לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזית קדמית וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ

כלפי הרחוב.

(5) קירות תמך :

א. קירות תמך לאורך כבישים, ייבנו מאבן מסותתת או מאבני לקט מקומיות או 'חאמי' דבש או

מסלעות. קירות אבן 'חאמי' מסוג כלשהוא יבנו עם עיצוב מישקים ו/או כיחול.

ב. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה לא יעלה על 3.0 מ' כולל מעקה בנוי בגובה

1.0 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.0 מ', ייבנה קיר התמך בדירוגים מוגנים בעומק שלא

יפחת מ-1.0 מ' לכל אחת.

ג. כרכוב קיר תומך יהא מאבן טבעית מאסיבית או באבן שכבות.

ד. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
(6) חניות מבונות : לא תותר בניית מבני עזר, אלא אם ישולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבניין וכחלק מבקשה להיתר בניה על פי נספח בינוי לביצוע שיאושר בוועדה המקומית. (7) מתקני גז, דלק וכיו"ב : מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין. (8) מזגנים : לא יותרו מזגני חלון. יחידות העיבוי של המזגנים ימוקמו במרפסות השרות כחלק ממסגרת הכביסה. (9) פיתוח מעברים ציבוריים פתוחים או מקורים משולבים בקירות מגן נגד הרוח : כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות או אספלט או אבן שכבות. יותר שימוש בחצץ, כורכר, מצע בתנאי שלא יעלה על מחצית מהשטח המרוצף. שטחי המעברים המקורים מכל סוג שהוא ייכללו במניין חישובי השטחים, וכמפורט בחוק תוך שיוכם לשימוש עיקרי או שרות כמוגדר בתקנות חישוב השטחים. אופן קירוי המעברים ייעשה באמצעות פרגולות פלדה, אלומיניום עץ ופוליקרבונט. (10) שימור נוף : יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי הקרקע וזכויות בנייה ובהוראות הבנייה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבנייה, במשך הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד. מודגש בזאת שרק 60% משטח התכנית הבלתי בנויה יפותח באופן אינטנסיבי. יתרת השטח תישאר כתכנית טבעית.	
ג תנאים למתן היתרי בניה סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות תנאי להוצאת היתרי בניה בתא שטח מס' 14 (בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עם הנחיות מיוחדות) : (א) הכנת פרוגרמת שימושים ושטחי מבנים בכפוף לסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע. (ב) הכנת תכנית בינוי. מילוי תנאי הסף מותנה באישורם בוועדה המקומית.	
ד תשתיות יש לאפשר מעבר תשתית קווי מים בייעוד קרקע זה.	
ה גמישות לתכנית מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.	
שטח ציבורי פתוח	4.2



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השימושים יהיו כלהלן: (1) שטחים לגינות, ולגנים ציבוריים ולחורשות. (2) מגרשי משחק ומתקני ספורט פתוחים. (3) שטחי ניקוז. (4) שבילים ומדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל. (5) דרכי גישה למתקנים הנדסיים. (6) לא תותר הקמת מבנים למעט מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי (1) עבודות הפיתוח יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה המקומית לתכנון ובניה. (2) בקשה להיתר בניה תציג פתרון לעבודות עפר - מילוי, חפירה וחציבה - באופן שהפגיעה בסביבה תהיה מזערית.
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	השימושים יהיו כלהלן: (1) מבנים, מועדונים ומתקנים לפעילויות ספורט, כולל מבני שרות ויציעים לקהל ומזנונים. (2) בריכות שחיה. (3) אמפי-פארק פתוח. (4) שטחים פתוחים המשמשים לגינות, גנים ציבוריים, חורשות ומתקנים הנדסיים. (5) שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל. (6) דרכי גישה ואספקה.
4.3.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי ראה הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בסעיף 6.1 בהוראות תכנית זו.
ב	תשתיות יש לאפשר מעבר תשתית קווי מים בייעוד קרקע זה.
ג	גמישות לתכנית מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תשמש כדרך ציבורית לכלי רכב כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל ולאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות כלי רכב, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים וכל הנדרש עפ"י הגדרת דרך בחוק.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים

4.5

דרך מוצעת

תשמש כדרך ציבורית לכלי רכב כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל ולאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות כלי רכב, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים וכל הנדרש עפ"י הגדרת דרך בחוק.

4.5.2

הוראות

4.6

דרך משולבת

4.6.1

שימושים

תשמש לשבילים להולכי רגל והתאמתם לשימוש של רכב מנועי לגישה למבנים לצורך אספקה, תחזוקה וחירום בלבד.

תא שטח מס' 113 - דרך משולבת עם הנחיות מיוחדות - ישמש כלהלן:

(1) כללי:

שטח מרכזי שאינו מבונה בתווך בין מבנים, שתוכן עליו תכנית בינוי שתציג שילוב גנים ציבוריים ונטיעות, מעברים ציבוריים להולכי רגל, דרכים וחניות.

היתרים לסלילה ולעבודות פיתוח (קירות תומכים, רחבות וכו') יינתנו רק לאחר אישור תכנית בינוי כנ"ל על ידי הוועדה המקומית.

(2) רשימת תכליות ושימושים:

(א) דרכים וחניות.

(ב) שטחים לגינות, ולגנים ציבוריים ולחורשות.

(ג) שטחי ניקוז ומתקנים הנדסיים למיניהם.

(ד) שבילים ומדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל.

(3) לא תותר הקמת מבנים ביעוד קרקע זה.

4.6.2

הוראות

א

הוראות בינוי

לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט בשימושי הקרקע.

ב

פיתוח סביבתי

פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

4.7

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.7.1

שימושים

השימושים יהיו כלהלן:

(1) שטחים לגינות, ולגנים ציבוריים ולחורשות.

(2) שטחי ניקוז ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה המקומית.

(3) מבנים ומתקנים הקשורים במרכז האקולוגי ובנושאי איכות הסביבה.

4.7.2

הוראות

א

עיצוב אדריכלי

1. ראה הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לכל תאי השטח, בסעיף 6.1 בהוראות תכנית זו.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
2. בתא שטח זה תותר בניה בחומרי בניה וחומרי גמר קלים ו/או כל חומר אחר שלדעת הועדה המקומית מתאים לשימושים המותרים ביעוד זה ובתנאי עמידה בסטנדרטים והתקנים הנדרשים, לרבות יריעות בד וכדומה, על מת לאפשר קיום מרכז הלמידה האקולוגי ואוהל לשימור המסורת הבדואית החקלאית הקיימת בתחום המועצה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידית- שמאלי	צידית- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5 (3)	5	5	5	3	14 (2)	60	52.5			7.2 (1)	43.3 (1)	500	6	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	4	16 (2)	60	52.5	(1)	(1)	7.5 (1)	45 (1)	500	7	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5 (3)	5	5	5	3	12 (2)	60	131.3	(1)	(1)	36.3 (1)	95 (1)	500	8	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	3 (4)	16 (2)	60	80	(1)	(1)	10 (1)	70 (1)	34000	9	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	3	14 (2)	60	67.5	(1)	(1)	7.5 (1)	60 (1)	500	14	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	3 (2)		100 מ"ר				100 מ"ר		111 ,110	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	2 (7)	12 (2)	5000 (6)	5440 מ"ר			240 (5)	5200 (5)	2500	23	ספורט ונופש	ספורט ונופש
3	3	3	3	1	3 (2)	375 (6)	375 מ"ר				375 מ"ר	5000	202	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין הם בהתאם למצוין בטבלה, או בהתאם לקיים, לפי סעיף מבנים קיימים בתכנית.

קו בניין הגובל עם דרך יהיה בהתאם לרוזטה בתשריט מצב מוצע.

הוראות קווי בנין תחולנה על מתקנים הנדסיים מסוג חדרי מכוניות ומכוני שאיבה, שיתאפשר להקים על קו בנין 0 לפי שיקול דעת של הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים שמעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר..

(2) גובה המבנה יימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, גם במקרה של העברת שטחים ממעל מפלס הכניסה אל מפלס שמתחת לקומת הכניסה. מגבלת הגובה תחול על החלקים של המבנה מלבד הבלטת חדרי מכוניות מעל פני הגג, כחלק מפתרון של התקנת מעלית..

(3) בדרכים גובלות יתאפשר קו בניין קטן מהנקוב - כמצוין ברוזטה בתשריט..

(4) 3 קומות+מרתף.

(5) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים שמעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר..

(6) הערך מתייחס למ"ר.

(7) במניין הקומות של אולם ספורט, לא נחשב יציע קהל שבנוי בחלק מחלל של אחת הקומות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	6.1
כל הוראות תכנית ג/9228 ותכנית ג/15478 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.	
6.2 הוראות בינוי	6.2
הוראות בינוי. הוראות אלה הנם לכל תאי השטח בתכנית למעט תא שטח 9 (כפר הגמלאים) 1. עיצוב אדריכלי: צורתם ואופיים של המבנים העתידיים שיתוכננו בשטח התכנית יותאמו ככל האפשר למבנים הקיימים בשטח התכנית. בהעדר התאמה שכזו בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בשינוי התכניות המוצעות להשגת התאמה כנדרש, במיוחד בכל הקשור להוספת אגפים חדשים למבנים קיימים. להלן קווים מנחים לעיצוב המבנים: (1.1 כללי: בקשה להיתר בניה תכלול סימון חומרי גמר של המבנה על גבי החזיתות והגגות. (1.2 חזיתות: 1. החזיתות תהיינה עשויות מחומרים קשיחים עמידים ורחיצים, מחומרים איכותיים באישור מהנדס הועדה. 2. בניה באבן לא מעובדת תעשה אך ורק בשילוב חומרים אחרים, ובתנאי שלא תהיה בכמות העולה על 50% מפני החזית. 3. לא יורשה שימוש בציפוי חזיתות באמצעות פח מכל סוג שהוא. 4. כל הצנרת בבניין (כגון: ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון, טלוויזיה, מיזוג אוויר, גז ודלק) תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על גבי קירות חיצוניים. צינורות מי גשם שיהיו חיצוניים יהיו בעיצוב ובגימור אשר ישתלבו אדריכלית במבנה. (1.3 גגות: 1. הגג יטופל כחזית חמישית וינתן לו פתרון אדריכלי שימנע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי. 2. גגות יהיו שטוחים או משופעים, או שילוב של שניהם. 3. במידה והגגות יהיו משופעים הם יכוסו ברעפים בגוונים המשתלבים בגווני הגגות הקיימים במתחם או לחילופין בפח/אלומיניום צבוע בגוון כנ"ל. 4. ניתן לשלב בגגות אלמנטים להחדרת תאורת חוץ (= SKYLIGHT), שצורתם הגיאומטרית משתלבת אדריכלית במבנה, ובתנאי שלא יהוו את מירב שטחו של הגג. (1.4 קולטי שמש ודודי שמש: קולטי שמש יהיו בעיצוב אדריכלי ויהוו חלק אינטגרלי מהופעת הבניין. הדודים יוסתרו בתוך הבנין או בחלל הגג או במסתור על הגג המשתלב בחזות הבניין. (1.5 רצף מיבני: יש להמנע ככל האפשר מיצירת מיקשה רצופה אחת של מבנים, ולפיכך אורך מירבי של חזית מבנה למעט באזור "מוסד ציבורי" לא תעלה על 80 מ' עבור מבנים שגובהם מכיל עד 2 קומות ו- 60 מ' עבור מבנים שגובהם מגיע ל-3 קומות.	

6.2

הוראות בינוי

1.6 קווי בנין פנימיים :

יתכנו מצבים שבתוך מגרש אחד יהיו מספר מבנים. במקרים אלה מרחקי בניה מזעריים בין חלקי חזית חופפים במבנים השונים לא יפחתו מ-4 מ'.

2. עבודות פיתוח נטיעות :

2.1 השטח הציבורי הגובל בדרך האזורית יינטע בעצים .

2.2 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה.

לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

2.3 בקשה להיתר בניה תציג פתרון לעבודות עפר, שפכים, מילוי, חפירה וחציבה, באופן שהפגיעה בסביבה תהיה מזערית.

3. שמירה על איכות הסביבה :

הרשות המקומית תפעל עפ"י ההנחיות שניתנו במסגרת התנאים לרישוי עסק ותבטיח אי חריגות מההנחיות והתקנים שבתוקף לשמירה על איכות הסביבה.

6.3

תשתיות

תשתיות :

1. מים :

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

ב. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת "מקורות" לבקשה ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחר גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י היזם.

2. ניקוז :

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

3. ביוב :

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

ב. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

4. חשמל :

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה,



6.3

תשתיות

חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים,

אלא במרחקים המפורטים להלן :

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך 2.00 מ'

תיל מבודד (תא"מ על עמוד) 0.3 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'

תיל חשוף או מצופה.

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 2.00 מ'

כבל אווירי מבודד (כא"מ).

ה. קו חשמל מתח עליון 160 - 110 ק"ו 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם ח"ח

י. ארון רשת 1.00 מ'

יא. שנאי על עמוד 3.00 מ'

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

לעיל ובלבד

שבוצע תיאום עם חברת חשמל, ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין

בעל התשתית לבין

חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל

ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של

פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע,

לפי העניין.

6.3

תשתיות

על אף האמור, בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

5. אשפה:

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

6.4

חלוקה ו/ או רישום

1. חלוקה:

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

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

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

2. רישום:

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסדה התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.5

מבנים קיימים

מבנים קיימים:

(1) מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

(2) 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 הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים לביצוע התכנית:

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

(2) תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחום התכנית (למעט תא שטח מס' 9 - כפר הגמלאים) יהיה התאמתה של הבקשה לתכנית הבינוי של תכנית ג/15478, או הגשתה ואישורה של תכנית בינוי

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

עדכנית לאזור שבו מוצעת הבניה. אישור תכנית בינוי יהיה בסמכות הועדה המקומית.
(3) היתרי בניה יוצאו בתנאי התאמת מפלס הכניסה למגרש למפלס הדרך המתוכננת.

6.7

חניה

חניה:

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

6.8

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

סידורים לנכים:

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

6.9

פיקוד העורף

הוראות הג"א:

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

6.10

שרותי כבאות

כיבוי אש:

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

6.11

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1

שלבי ביצוע

תכנית זו הינה חלק מתכנית ג/15478 וכפופה לשלבויות הביצוע שנקבעה בה.

7.2 מימוש התכנית

מיידי, עם אישורה של תכנית זו.



תכנית מס' 205-0716365 - רה תכנון - מרכז שירותים משגב

נספח עזר לחישוב ניוד שטחים בתכנית מרכז שירותים משגב

תא שטח 'מס'	שטח התא לפני הניוד (עפ"י נספח מצב מאושר)	שטח עיקרי טרם ניוד		שטח שרות טרם ניוד		שטח עיקרי תוספת 50%	שטח שרות תוספת 50%	סה"כ שטח עיקרי לאחר ניוד	סה"כ שטח שרות לאחר ניוד	שטח התא לאחר הניוד	% הבניה של השטח העיקרי לאחר הניוד	% הבניה של שטח השרות לאחר הניוד
		מ"ר	% מהשטח	מ"ר	% מהשטח							
6	42,283.9	12,685.17	30%	2,114.19	5%	6,342.58	1,057.09	19,027.75	3,171.28	43,884.7	43.3%	7.2%
7	2,375.8	712.74	30%	118.79	5%	356.37	59.39	1,069.11	178.18	2,375.8	45%	7.5%
14	5,993.7	2,397.48	40%	299.68	5%	1,198.74	149.84	3,596.22	449.52	5,993.7	60%	7.5%
202	5,339.6	250		-		125.0	-	375.0	-	5,339.6	ל.ר.	-
סה"כ שטח בנוי נדרש לצורך העברה מתא שטח מס' 8												
8	30,805.3	36,966.36	120%	12,322.12	40%	-8,022.69	-1,266.32	28,943.67	11,055.80	30,478.8	95.0%	36.3%
9	ללא ניוד זכויות											

