

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0934570

משגב - מרכז שרותים - רה תכנון של מבני ציבור ודרכים

צפון

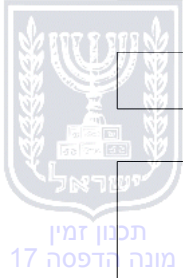
מחוז

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

1. התכנית המוצעת של מרכז השירותים במשגב כוללת שני מתחמים להצרכת שטחים וכן הרחבת דרך באזור של מרכז ההסעים והכל בהתאם לצרכי המועצה.
ההצרכה תאפשר בעתיד הגדלת מבנה המועצה הממוקם במגרש מס' 7, הסדרת מתחם למרכז בריאות חדש של המועצה במגרש מס' 14, והרחבת דרך בסמיכות למרכז ההסעים של המועצה על חשבון חלק מתא שטח 6 בתכנית המאושרת.

2. התכנית שומרת על שטחי יעודי הקרקע כלהלן:

- מבנים ומוסדות ציבור: 5,992 מ"ר

- מבנים ומוסדות ציבור כולל הנחיות מיוחדות: 5,993 מ"ר

3. התכנית מרחיבה דרך על חשבון דרך משולבת.

4. פירוט זכויות הבניה במגרשים, בהתאם לתכנית מאושרת מס' 205-0716365 (ראה נספח עזר מצורף בסוף הוראות התכנית):

במגרשים המאושרים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור במצב המאושר:

מגרש 7 (מבנה המועצה): 60% + 7.5%.

במגרש מס' 14 המיועד למבנים ומוסדות ציבור כולל הנחיות מיוחדות: 45% + 7.5%.

זכויות הבניה ישמרו בהתאם להצרכת יעודי הקרקע.

5. התכנית קובעת / מעדכנת גובה מבנה, מספר קומות וקווי הבניין במגרשים.

6. התכנית הוכנה כתכנית איחוד וחלוקה, אך מאחר ומדובר על חטיבת קרקע בבעלות אחת, היא לא סווגה ככזו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משגב - מרכז שרותים - רה תכנון של מבני ציבור ודרכים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

205-0934570

מספר התכנית

33.050 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)

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

224767

קואורדינאטה Y

751555

1.5.2 תיאור מקום

מרכז אזורי משגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

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
19816	מוסדר	חלק		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
205-0716365	125, 113, 111, 110, 14, 7, 6

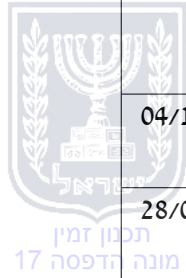
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
205-0716365	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 205-0716365.	9193	896	04/11/2020
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				רותי רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רותי רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	03/06/2020	רותי רוהטין	10: 00 28/02/2021	נספח עזר לחישוב ניוד שטחים בתכנית מאושרת.	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	28/02/2021	רותי רוהטין	10: 14 28/02/2021	תשריט 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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית משגב	רקפת	(1)		04-9990102	04-9990095	vaada@vaada-misgav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית משגב	רקפת	(1)		04-9990102	04-9990095	vaada@vaada-misgav.org.il

(1) כתובת: ד.נ. 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)		04-9902311	04-9902315	tomar@misgav.org.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רותי רוהטין	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד (1)	1	04-9902215	04-9909990	ruthy@yaad-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכוואר	990	ד.ס מדידות והנדסה	מעלות- תרשיחא	(2)		04-9573138		sdakwr10@gmail.com

(1) כתובת: המייסדים 1 ד.נ. משגב.

(2) כתובת: מעלות-תרשיחא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 במתחם מרכז אזורי משגב, לצורך הרחבת מבנה המועצה בעתיד, בהתאם לצרכי הרשות, וכן הסדרת מתחם למרכז בריאות, מבנה ומערכת הדרכים במרכז ההסעים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש תוך שמירת שטחי יעודי הקרקע למעט הרחבת דרך (ע"ח דרך משולבת).
2. שינוי קביעת קווי בניין במגרשים.
3. קביעה מחדש של מספר הקומות וגובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	71, 14, 7
שטח ציבורי פתוח	111, 110
דרך מאושרת	125
דרך מוצעת	205, 204
דרך משולבת	113

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	125
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	71, 7
להריסה	דרך משולבת	113
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	125
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	205
קו מים 3" ומעלה	דרך משולבת	113
קו מים 3" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	7
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	110

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,334.9	34.30
דרך משולבת	8,903.1	26.94
מבני ציבור	11,986.2	36.27
שטח ציבורי פתוח	826.2	2.50
סה"כ	33,050.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,335	34.30
דרך מוצעת	2,924.37	8.85
דרך משולבת	5,976.44	18.08
מבנים ומוסדות ציבור	11,987.35	36.27
שטח ציבורי פתוח	826.17	2.50
סה"כ	33,049.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

1. תאי שטח מס' 7 ו 71 (ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם הוראות מיוחדות) מהווים עתודה לפיתוח נוסף של מרכז השרותים, מבנה המועצה בפרט ומבנה למרכז ההסעים, 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.

2. בתא שטח 14 השימושים יהיו כלהלן:

(א) מוסדות חינוך ותרבות 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.

בתאי שטח 7, 71 ו 14

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 6.2 בהוראות תכנית זו.

תשתיות

ב

יש לאפשר מעבר תשתית קווי מים ביעוד קרקע זה.

גמישות לתכנית

ג

מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

4.2**שטח ציבורי פתוח**



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	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	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.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
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, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים וכל הנדרש עפ"י הגדרת דרך בחוק.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	(1) כללי: שטח מרכזי שאינו מבונה בתווך בין מבנים, שתוכן עליו תכנית פיתוח שתציג שילוב גנים ציבוריים ונסיעות, מעברים ציבוריים להולכי רגל, דרכים וחניות. היתרים לסלילה ולעבודות פיתוח (קירות תומכים, רחבות וכו') יינתנו רק לאחר אישור תכנית פיתוח 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.



4.5	דרך משולבת
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר בניית 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 הועדה המקומית לתכנון ובניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות				עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי					
3	3	3	3	(3) 4	(2) 16	60	67.5	(1)	(1)	(1) 7.5	(1) 60	500	7	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(3) 3	(2) 14	60	67.5	(1)	(1)	(1) 7.5	(1) 60	500	71	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(3) 3	(2) 16	60	52.5	(1)	(1)	(1) 7.5	(1) 45	500	14	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	(2) 3		100 מ"ר				100 מ"ר		111, 110	שטח ציבורי פתוח

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 לפי המצויין בטבלה או בהתאם לסעיף מבנים קיימים בתכנית.
- מתקנים הנדסיים מסוג חדרי מכונות ושאיבה ניתן יהיה להקים על קו בנין 0 לפי שיקול דעת של הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים שמעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שההיקף הכולל לא יעלה על הסה"כ המותר.
- 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 כל חלקי המבנה מלבד מ'0: 17 הדפסה
- הבלטת חדרי מכונות מעל פני הגג, כחלק מפתרון של התקנת מעלית.
- מספר הקומות המצויין בטבלה + קומת מרתף.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	6.1
כל הוראות תכנית גנ/15478 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.	
6.2 הוראות בינוי	6.2
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 בגווני 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 לא תעלה על 80 מ' עבור מבנים שגובהם מכיל עד 2 קומות ו-60 מ' עבור מבנים שגובהם מגיע ל-3 קומות. 1.6 קווי בנין פנימיים: יתכנו מצבים שבתוך מגרש אחד יהיו מספר מבנים. במקרים אלה מרחקי בניה מזעריים בין	

6.2

הוראות בינוי

חלקי חזית חופפים במבנים השונים לא יפחתו מ-4 מ'.

2. עבודות פיתוח נטיעות :

2.1 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה.
לא ייתנן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

2.2 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

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"י 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, 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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :

לא ייתן היתר בניה לשימושים כגון מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

6.3

תשתיות

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.

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





6.4	חלוקה ו/ או רישום
	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 למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.5	מבנים קיימים
	(1) מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. (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
	(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 יהיה התאמתה של הבקשה לתכנית הבינוי של תכנית גנ/15478, או הגשתה ואישורה של תכנית בינוי 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
	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. בסמכות ועדה מקומית לאשר חניות לחניון מרכזי.
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	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
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.10	שרותי כבאות
	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



6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית גנ/15478 ועל כן היא כפופה לשלביות הקבועה בה.	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי עם אישורה של תכנית זו.





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

[illegible]