

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הודעה על אישור תכנית מס' 9857/א
 סודיזמה בילקוט חסידי י"א/ 4891
 מיום 8.6.2000

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - משגב

תכנית מס' : ג/9857

תכנית מתאר אבטליון

המהווה שינוי לתכנית מפורטת אבטליון מס' ג/5465 (בתוקף)
 ומבטלת את תכנית אבטליון מס' ג/8407 (בתוקף)

תכנית זאת מכילה בחלקיה המפורטים 104 יח"ד

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 9857/א
 הודעה המחוזית לתכנון לבנין המגורים
 ביום 19.4.99
 סמוכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

- מתכננים :
- אדריכלות : נעמן בלקינד
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד, ד.ג. משגב 20155, טל.: 04-9902215
- יעוץ נופי : נתן קמינר
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד, ד.ג. משגב 20155, טל.: 04-9902215
- כבישים : יוסף תמיר
מבנה רב תכליתי, אזור התעשייה תרדיון
ד.ג. משגב 20179, טל.: 04-9991328
- מים וביוב : אחוד מהנדסים
מוריה 22, רמת-גן
טל.: 03-6770494

המגיש: הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות

דצמבר 1999

פרק א' - כללי

1-א המקום מחוז : הצפון
נפה : הגליל התחתון
ישוב : אבטליון

| גוש | חלקות | חלקי חלקות |
|-------|--------------|------------------------|
| 19344 | | 49 |
| 19347 | 41, 42 | 30, 32, 36, 38, 39, 74 |
| 19348 | לפי מפה חדשה | 3, 8 |
| | לפי מפה ישנה | 66, 74 |
| 19349 | לפי מפה חדשה | 2 |
| | לפי מפה ישנה | 162 |
| 19355 | | 39 |

2-א גושים וחלקות:

3-א שטח התכנית
כ-429.48 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב. תכנית הישוב בתחום המחנה הכולל שטחים למגורים, למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שטחים למלאכה ולתעשייה זעירה, שטחים לתיירות, שטחים לשימוש משולב מגורים והארכה.

4-א שם ותחולה
תכנית מתאר אבטליון מס' ג/9857 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5465 (שבתוקף) ומבטלת את תכנית ג/8407 (שבתוקף). התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זאת, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:2500.

5-א מסמכי התכנית
התכנית כוללת:
1. הוראות התכנית המכילים 15 עמודים.
2. תשריט צבוע בק.מ. 1:2500, שהוא התשריט המחייב. באותו גליון מופיעים:

- מפת מצב קיים (התכנית הקיימת) בק.מ. 1:2500
 - תרשים סביבה בק.מ. 1:25,000
 - נספח גושים חלקות בק.מ. 1:2500
3. נספחים:

- נספח מים וביוב
- נספח נופי
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

6-א יחס לתכניות אחרות
1. התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/5465 (שבתוקף) ומבטלת את תכנית ג/8407. עם אישור תכנית זאת יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח הכלול בה.
2. בתחום התכנית קיים שטח של כ-150 מ"ר אשר נכלל בתמ"א 22 המאושרת. על שטח זה חלות הוראות סעיף ג' בתמ"א 22 (סטיות הנובעות מקנה מידה).

7-א גבולות התכנית
הגבולות מסומנים ע"ג התשריט בקו כחול עבה.

| | | |
|--|----------------------------------|-------------|
| <p>תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחום התכנית שאינו מפורט יהיה הגשתה לאישורה של תכנית מפורטת שתלווה ע"י אדריכל נוף לאזור שבו מוצעת הבניה. התחומים שאינם מפורטים מצויינים בטבלת זכויות והגבלות בניה (פרק ו'). כמו כן מצויינת החובה בהגשת תכנית מפורטת ברשימת התכליות (פרק ג').</p> | <p>התניית היתרי בניה</p> | <p>8-א</p> |
| <p>לתכנן את השטח התחום בקו הכחול הנ"ל, ולקבוע הנחיות תכנון, סייגים והוראות לתכנון המפורט.</p> | <p>מטרת התכנית</p> | <p>9-א</p> |
| <p>א. לקבוע עבור תושבי אבטליון אזורים למגורים.</p> | | |
| <p>1. אזור מגורים א'. לגבי אזור זה התכנית היא בגדר תכנית מפורטת. התכנית מציגה 104 מגרשים בקטגוריה זאת בשטח של מינימום 500 מ"ר כ"א עבור יח' דיור אחת.</p> | | |
| <p>ב. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים לגינון, מגרשי משחקים, מעברי הולכי רגל וכיו"ב, לשימושם של תושבי אבטליון.</p> | | |
| <p>ג. יעוד שטחים לבנית מבני ציבור: גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, מועדונים ואחרים המשרתים את תושבי אבטליון.</p> | | |
| <p>ד. יעוד שטח לדרכים ציבוריות.</p> | | |
| <p>ה. יעוד שטחים לעסקים של תושבי אבטליון בתחום הארחה ונופש.</p> | | |
| <p>ו. יעוד שטחים למסחר.</p> | | |
| <p>ז. יעוד שטחים למלאכה ולתעשייה זעירה.</p> | | |
| <p>ח. ביטול תכנית ג/8407.</p> | | |
| <p>מדינת ישראל ופרטים.</p> | <p>בעל הקרקע</p> | <p>10-א</p> |
| <p>הסוכנות היהודית המחלקה להתישבות.</p> | <p>היוזם ומגיש התכנית</p> | <p>11-א</p> |

פרק ב' - פרשנות**ב-1. הגדרות**

לכל מונח הנזכר בתכנית זאת יש משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה 1965 והתקנות על פיו שבתוקף וכן תיקונים לחוק ולתקנות כפי שיעודכנו.

ב-2. טבלת שטחים, שימושים ומקרא גוונים וסימונים

| הסימון בתשריט | מצב קיים | | מצב מוצע | | יעוד השטח |
|---------------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|-------------------------|
| | שטח בדונם | אחוז מסה"כ | שטח בדונם | אחוז מסה"כ | |
| צבע כתום | 57.05 | 7.57 | 57.21 | 13.32 | 1. מגורים סוג א' |
| פסים כתומים וצהובים אלכסוניים לסרוגין | | | 80.40 | 18.71 | 2. מגורים שלובים בהארה |
| אפור בהיר תחום בקו אפור כהה | | | 1.54 | 0.36 | 3. מסחר |
| סגול בהיר תחום בקו סגול כהה | 6.50 | 0.86 | 9.84 | 2.29 | 4. מלאכה ותעשייה זעירה |
| חום בהיר תחום בקו חום כהה | 16.89 | 2.24 | 11.99 | 2.79 | 5. מבני ציבור מוצעים |
| חום אדמדם תחום בקו חום כהה | | | 5.95 | 1.39 | 6. מבני ציבור קיימים |
| צהוב תחום בקו חום כהה | | | 65.74 | 15.31 | 7. מלונאות ונופש |
| צבע ירוק | 108.30 | 14.36 | 103.83 | 24.17 | 8. שטח ציבורי פתוח מוצע |
| צבע חום בהיר | | | 13.05 | 3.04 | 9. דרכים קיימות |
| צבע אדום | 35.69 | 4.73 | 55.18 | 12.85 | 10. דרכים מוצעות |
| פסים צהובים וירוקים אלכסוניים לסרוגין | 4.54 | 0.60 | 12.74 | 2.97 | 11. שביל |
| פסים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן | 525.15 | 69.64 | 12.01 | 2.80 | 12. שטח חקלאי |
| | 754.12 | 100.00 | 429.48 | 100.00 | 13. סה"כ |
| פסים אדומים אלכסוניים | | | (11.00) | | 14. דרכים לביטול |

15. מספר הדרך - מספר ברבע העליון של העגול.
 16. רוחב הדרך - מספר ברבע התחתון של העגול.
 17. קו בנין משמאל לדרך - מספר ברבע שמאלי של העגול.
 18. קו בנין מימין לדרך - מספר ברבע ימני של העגול.
 19. גבול חלקה ומספרה - קו ירוק רציף ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה.
 20. גבול גוש - קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסרוגין.
 21. גבול התכנית המוצעת - מסומן בקו כחול עבה רציף.
 22. גבול תכנית קיימת - מסומן בקו כחול עבה מרוסק.
 23. גבול מגרש ומספרו - קו רציף ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה.
 24. קו חשמל מתח גבוה - קו/נקודה שחור בעובי 1 מ"מ.

פרק ג' - רשימת תכליות זכויות ומגבלות בניה:

לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

ג-1. האזור: מגורים סוג א'

בקטגוריה זאת נכללים 104 מגרשים שעל כל אחד מהם מיועד להבנות בית אחד המכיל יחידת דיור אחת בלבד. השימוש העיקרי למגורים, וכן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית בתחומי המקצועות החפשיים כגון קליניקה פרטית רפואית, קליניקה פסיכולוגית, פעילות בתחום תכנון הנדסי ומקצועות דומים ובתנאי שהעוסק הינו הדייר ומעסיק אחד בלבד בנוסף אליו, ובלבד שהיקף פעילות זאת ואופיה לא יבואו לידי בטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא תוצר הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסומת.

א. שטח המגרש המינימאלי: 500 מ"ר.

ב. התאמת מפלסים לטופוגרפיה: בכל מגרש בתחום שטח המבנה לא יהיה ההפרש בין פני הרצפה התחתונה ובין הקרקע המתוכננת שמתחתיה יותר מ-1 מ'.

ג. המגרשים הממוספרים בתכנית המצב הקיים הם מגרשים שבעת הגשת התכנית היו מבונים עפ"י תכנית מפורטת קודמת אשר שונתה ע"י תכנית המתאר החדשה. לא חל שום שינוי בגבולות מגרשים אלה. מספרי המגרשים: 4-1, 6-15, 21-25, 32-35, 37, 39.

ד. יתר התנאים באזור כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה (פרק ו').

ג-2. האזור: שטח לשימוש משולב מגורים עם יחידות הארחה

שטח זה יחולק ע"מ לאפשר ליזמים בתחום התיירות לגור באבטליון ולקיים בסמוך לביתם עסקים בתחום הארחה לתיירים. התכנית תאפשר הקצאת מגרשים בגדלים שונים כפי שיקבעו בתכנית מפורטת שתעשה לשטח זה. בינוי באזור זה מחוייב בהכנת תכנית מפורטת לשטח בשלמותו. אין להוציא היתרי בניה באזור זה עפ"י תכנית זאת בלבד.

ג-3. האזור: שטח למסחר

שטח המיועד למסחר קמעוני בלבד עבור צריכתם של תושבי אבטליון או אחרים השוהים במקום. כל בינוי בשטח זה יהיה כפוף להוראות בטבלת זכויות ומגבלות בניה פרק ו'.

ג-4. האזור: שטח למלאכה ולתעשייה זעירה

א. מיועד למבנה תעשייה, אחסנה, מסחר ושרותים. תותר הקמת תעשייה שתתן פתרונות שיבטיחו מניעת זיהום אויר ומים, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שרפות וכו'. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה. כל בינוי בשטח זה יהיה כפוף להוראות טבלת זכויות ומגבלות בניה, פרק ו'.

ב. הנחיות סביבתיות

1. לא יותר איכלוס המבנה בתעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות הסביבתית המוסמכת.

2. בבקשה להיתר הבניה יש להקפיד שמערכת הניקוז תהיה מפורדת לחלוטין ממערכת השפכים.
3. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
4. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
באחריות הרשות המקומית.
5. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של הרשות הסביבתית המוסמכת.
6. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן:
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תנתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.
7. איכלוס מבנה להשכרה יעשה אך ורק באישור מראש מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת.
8. בקשה להיתר בניה למבנה תעבר לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
9. הוצאת היתרי בניה מותנית באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג-5. האזור: שטח קיים למבני ציבור

שטח זה מיועד למבני הציבור המרכזיים של הכפר. בחלק מהשטח ממוקמים מבנים כגון משרדי הכפר, ספרייה, מועדון, מרפאה. שטח זה טעון תכנון מחדש. כל בינוי בשטח זה יהיה כפוף להוראות בטבלת זכויות ומגבלות בניה, פרק ו'.

ג-6. האזור: שטח מוצע למבני ציבור

במסגרת פיתוח עתידי של שכונת המגורים ממזרח הנכללת בתכנית המתאר מציעה התכנית המוגשת להקצות שטחים למבני ציבור שכונתיים כגון: מעונות יום, גני ילדים, מרפאה, מועדון נוער, מועדון לקשישים, בית כנסת. כל בינוי בשטח זה יהיה עפ"י תכנית מפורטת בהתאם לרשום בטבלת זכויות ומגבלות בניה, פרק ו', וכן עפ"י תכנית בינוי.

ג-7. האזור: שטח למלונאות ונופש

שטחים אלה מיועדים להקמת עסקים בתחום התיירות כגון: בתי הארחה, אכסניות, בתי מלון, מועדונים, מסעדות ובתי עסק לשרותים אישיים עבור אוכלוסיה מזדמנת.
בינוי באזור זה מחוייב בהכנת תכנית מפורטת לשטח בשלמותו. אין להוציא היתרי בניה באזור זה עפ"י תכנית זאת בלבד.

ג-8. האזור: שטח ציבורי פתוח קיים ומוצע

גנים ציבוריים, שטחי חורש נטוע ו/או טבעי, דרכים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, מגרשי משחק.
תותר בשטחים אלה הקמת מתקנים הנדסיים הקשורים לתשתיות הישוב: תחנות טרנספורמציה ותחנות סניקה.

ג-9. האזור: שטחים לדרכים וחניות (קיימות ומוצעות)

שטחים אלו מיועדים לכבישים, מדרכות, חניות, ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן בתחום הדרך תעבור התשתית העילית והתת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
החניה תקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

ג-10. האזור: שבילים להולכי רגל

מיועד למעברי הולכי רגל לקישור בין רחובות ולמעבר תשתית ציבורית עילית ותת קרקעית. שטחים אלה ירוצפו ו/או יגוננו ע"י הרשות המקומית.

פרק ד' – תנאים מיוחדים

- ד-1. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ד-2. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד-3. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד-4. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה.
- ד-5. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים. לכל הבנינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד-6. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בניני מגורים.
- ד-7. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
- ד-8. מתן היתרי בניה במגרשים הכלולים בשמורת יער:
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת הבקשה להיתר לשר החקלאות ולקבלת אישורו וחתימתו.

פרק ה' – תקנות כלליותה-1. הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין. השטחים המופקעים ירשמו על שם המוא"ז משגב.

ה-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.

ה-3. מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

ה-4. שרותיםכללי

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

א. מים – מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של המושב, 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 סעיף ה-7, ב.

ג. סילוק אשפה – ראה הנחיות בנושא איכות הסביבה סעיף ה-7, ה.

ד. חשמל, טלפון ותקשורת – מערכות החשמל יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל ע"ג עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.

ה. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.

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 וחרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה, ובאישור רשות הניקוז.

ה-5. חניה

יש להקצות, בתחום המגרש, שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה – התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מחלקת ההנדסה של המוא"ז.

ה-6. עבודות פיתוח ותשתיות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשתה ואישורה של תכנית מפורטת בליווי אדריכל נוף.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח.
- ג. 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.
- ד. בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- ה. עבודות פיתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסית למספר יח' הדוור הנבנות.
- ו. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- ז. עודפי קרקע יפנו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אישור הרשות המקומית למקום שמיועד לכך או למקומות אחרים 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.
- ח. 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 שלווה את תהליך הבניה והשיקום.

ה-7. הנחיות בנושא איכות הסביבה

א. שימושים מותרים:

- א-1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שמבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- א-2. מפגע סביבתי – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים העיליים או התחתיים) או מטרד, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ב. ביוב:

- ב-1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של הישוב ובמתקן טיפול מקומי או אזורי.
- ב-2. תנאי למתן היתרי בניה למגורים, למגורים שלובים בהארכה ולאזור מלונאות ונופש: ביצוע בפועל של תכנית ביוב שאושרה ע"י המשרד לאיכות הסביבה. כל תכנית מפורטת תלווה בתכנית ביוב הכוללת פתרון קצה, מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ב-3. תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה בתכנית יהיה חיבורו לצינור מאסף למתקן טיפול בשפכים בפועל.
- ב-4. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ב-5. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת המרכזית.
- ב-6. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חמרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- ב-7. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות שפכים עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.
- ב-8. לא יוחל באיכלוס בתחום התכנית לפני ביצוע בפועל של מערכת הביוב במסגרת המקומית והאזורית.

ג. אנרגיה ואיכות הסביבה:

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ד. רעש

על כל השימושים השונים חלה חובת עמידה ברמות הרעש המותרות בחוק. שימושים שעלולים לחרוג מן הרמות המותרות יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

ה. פסולת

1. דרכי האגירה והטיפול בפסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
2. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
3. סוג מיכלי אגירת הפסולת בהם ישתמשו יהיו עפ"י דרישת הרשות המקומית (מוא"ז משגב) בהתאם לשיטות הפינוי הנקוטות על יד הרשות.
4. מיקום מיכלי האגירה באזור המגורים יהיה במקומות ציבוריים נגישים לדיירים ולרכבי הפינוי המופעלים ע"י הרשות. מיקומם יהיה בתאום עם הרשות באחריות מפתח השטח.
5. מיקומם של מיכלי האגירה באזורים שאינם מגורים יהיה בתחום המגרש ובתאום עם הרשות ובאחריות מפתחי השטח.

6. יידרשו מתקנים יעודיים לחמרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת ולסוגיה.

7. פסולת "חמרים מסוכנים" יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ולהפנותה לאתר רמת חובב.

ה-8. נספח תנועה לכבישים ולחניות

- א. כביש כניסה לשוב – כביש מס' 15, כביש מאסף. רחב זכות הדרך 20 מ'. יש אפשרות לחניה מקבילה משולבת עם גנון משני צידיו.
- ב. כבישים מאספים – כבישים מס' 1, 3. זכות דרך 16 מ' עם אפשרות חניה מקבילה משולבת עם גנון משני צידיו.
- מעבר לצומת בין כבישים 1, 3, 15 יוקצה שטח למטרת מגרש חניה לרכב פרטי ותחנת אוטובוס.
- ג. כביש מס' 1 מעבר למרכז הישוב, ועד לקצהו, וכביש מס' 2 יהיו בזכות דרך 14 מ'. הכבישים מובילים לאזורי מלונאות ונופש. חניה מקבילה משולבת עם גנון תותר באחר מצדי הכביש.
- ד. תנועת אוטובוסים תותר רק בכבישים שהוזכרו 1, 2, 3, 15.
- ה. כבישים מקומיים – כבישים מס' 4, 7, 8, 10, 12 זכות דרך ברחב 12 מ' עם נתיב חניה מקבילה משולב עם גנון בצד אחד של הכביש.
- ו. יש לתכנן 2 מקומות חניה בתוך תחום המגרש לשימושי בעליו.
- מידות לחניות מקבילות ו/או בתוך המגרשים יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה.

ה-9. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

| | |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 25.0 מ' |

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ה-10. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

ה-11. 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.

ה-12. חלוקה ורישום

חלקות הקרקע הנוכחיות שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זאת בטלים. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ה-13. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

**פרק ו' - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה,
חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.**

| מס' יחיד באזור שה"כ | צפיפות נטו מס' יחיד למגרש | גובה בניה מקסימלי | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | | | קווי בנין | | | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שימושים עיקריים) |
|--|---------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------|----------------------|---------------|------------------|-----------------|------------|-------|------|--------------------------|----------------------------|
| | | מס' קומות | מס' במטרים מעל קרקע מתוכננת | סך הכל | לכסוי קרקע | שטחי שרות | שמושים עקריים | מתחת למפלס כניסה | מעל למפלס כניסה | קדמי ורחוב | אחורי | נדדי | | |
| 104 | 1 | 8 מ' | + 2 מרתף לשטחי שרות בלבד | 45% | 35% | 10% | 35% | * | 45% | 5 | 3 | 3 | 500 | מגורים סוג א' |
| | | | | | | מחסנים: 18 מ"ר | | | | | | | | |
| | | | | | | מרחבים מוגנים: 7 מ"ר | | | | | | | | |
| | | | | | | חניה מקורה: 25 מ"ר | | | | | | | | |
| -- | -- | 5 מ' | 1 | 25% | 25% | 2% | 23% | * | 25% | 7 | 5 | 5 | 1,500 | מסחר |
| -- | -- | 10 מ' | 2 | 60% | 50% | 5% | 55% | * | 60% | 4 | 4 | 4 | 10,000 | תעשייה ומלאכה |
| -- | -- | 9 מ' | 2 | 50% | 50% | 10% | 40% | * | 50% | 4 | 4 | 4 | 1,000 | שטח למבני ציבור קיים |
| זכויות ומגבלות בניה יקבעו בתכנית מפורטת שתיקח בחשבון את סה"כ יחיד המותרות בהתאם לתכניות מתאר ארציות. | | | | | | | | | | | | | | מגורים שלובים כחארה ** |
| זכויות ומגבלות בניה יקבעו בתכנית מפורטת. | | | | | | | | | | | | | | שטח למבני ציבור מוצע ** |
| זכויות ומגבלות בניה יקבעו בתכנית מפורטת. | | | | | | | | | | | | | | מלונאות ונופש ** |
| -- | -- | 4 | 1 | 5% | 5% | -- | 5% | * | 5% | 3 | 3 | 3 | 250 | שטח ציבורי פתוח קיים ומוצע |

* הועדה המקומית רשאית, עפ"י צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעמו הוא גובל, להתיר בנית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעבור את סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

** כל האזורים שאינם מפורטים שבתחום התכנית מחוייבים בהכנתה ואישורה של תכנית מפורטת. אין להוציא היתרי בניה לאזורים אלה עפ"י תכנית זאת בלבד.

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שתואר שנתה ביהודית לא"י
 היתנות הונה לרכיב המיסכנות.
 היתנות הונה לרכיב המיסכנות.

היזם ומגיש התכנית

ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר במסגרת התכנית כל עוד לא
 הוקצה השטח ונחתם עמך הסכם מתאים בניהול ואין התוודעתי
 בתיקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל השותפים
 כלל כל חוזה ועפ"י כל דין.
 לענין הסר ספק מועדף בזה כל אב נשנה או ייעשה על ידינו הסכם
 בנין השטח הכלול בתכנית או בחתימתנו על התכנית הכרת או
 כודאה בקיום הסכם האמור /או ויתור על זכותנו לבטלו כדאי
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשהן בשטח ואנו על
 כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

בעל הקרקע

עד אדריכליה
מתכננים ערסן
בע"מ

מינהל מרחבי ישראל
 מחוז האשכול
 תל אביב 201300
 התנהל עקרון סולן
 אבי גלבר

המתכנן

הועדה המקומית לתכנון ובינוי
 נושא 13

ועדה מקומית

ועדה מחוזית