

הוגה התכנון ובניה תשכ"ה 1965

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
משגב

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי משגב

מס' 5465 מת

2/86 הועדה המקומית בישיבתה מס' 2/86

21.11.86 החליטה להמליץ

על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

י"ד הועדה מהנדס הועדה

הוראות

תכנית מס' (35/85) 5465

לישוב אבטליון

היוזם: הסוכנות היהודית, המחלקה להתיישבות, חבל הצפון, חיפה

11.11.85
9.2.88

פרק אי: התכנית

1. המקום: אבטליון
2. גבולות התכנית: כמותחם קו כחול עבה בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: תוכנית מס' 5465 לישוב אבטליון אשר תחול על השטח המסומן בתשריט המצורף בקו כחול.
4. התשריט: התשריט בק.מ. 1:2500 מצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטחי התכנית: 718.5 ד"א.

טבלת גושים וחלקות

גוש	חלקות	חלקי חלקה
19344		49
19347	18, 20, 21, 23, 24, 25 30, 36, 38, 40, 42, 46 22, 26, 33, 34, 41, 44, 77, 78	28, 29, 48 31, 32, 39 45, 49
19348	1, 6	66
19355		39

6. יוזם התכנית: הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות חבל הצפון, שדי פליים 7, חיפה.
7. צורכי התכנית: הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות חבל הצפון, שדי פליים 7, חיפה.
8. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת עילית
9. יחס לתכניות אחרות
- א. תכניות אחרות שקבלו תוקף לפני אשור תכנית זו, תשארנה ברות תוקף כל עוד אינן סותרות תכנית זו. במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.
10. כפיפות התכנית

תכנית זו תהיה כפופה לתכנית המתאר המחוזית-צפון.

- א. תחום שטח לפתוח מידי של הישוב אבטליון.
- ב. קביעת אזורים לשמושים שונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת דרכים.
- ד. קביעת הוראות בניה שוות המסדירות את מגורי האדם, מבני צבור, מבני משק באזורים בהם מותרת הבניה.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: תכנית מסי 5465 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

אזור: שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין מצורפיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים 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 יבנו בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במזונו דרך.

תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי גטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם

להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. תכנית בינוי תצורף בבקשה להיתר בניה לכל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט.

מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולו או מקצתו.

בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

זרר: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בנין ציבור: כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות

בעלים: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלת איכו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כוח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס, לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה 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 פתוח כלשהן. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

האזור	שטח בדונם	שטח ב-%	סימון בתשריט
1. שטח למגורים	55	7.7	כתום
2. שטח למבני ציבור וספורט	16.5	2.3	חום
3. שטח תעשייה	6.5	0.9	סגול
4. שטח פרטי פתוח	140	19.5	ירוק בהיר
5. שטח חקלאי	477	66.4	קווים מלוכסנים בירוק
6. כבישים וחניות	23.5	3.2	אדום
סה"כ	718.5	100.0	

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכנית פרט לתכליות המפורטות ברשימת תכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנינים על פי תכנית העמדה שתצורף לבקשת היתר בניה.

ב. תוכן לכל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תכנית מדידה.

ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סליכת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

ה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד לקרבת לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ובהתאם לתקן של משרד התחבורה.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

ב. בכפיפות לסעיף אי למעלה אפשר יהיה בתכנית בינוי להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

2. אזור מגורים

אזור זה מיועד לבנית יחידות חד-משפחתיות על מגרש אחד או דו משפחתיות על שני מגרשים צמודים או שני מבני מגורים זמניים על מגרש אחד. באזור זה תותר בנית מקלטים, מחסנים, חניות מקורות, גני משחקים לילדים וכו'.

3. אזור למבני ציבור וספורט

א. הבניה תותר לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט על פי תכנית העמדה שתצורף לבקשה להיתר הבניה.

ב. תכליות ושימושים

- (1) מוסדות ומשרדים מקומיים.
- (2) בתי מלאכה קטנים, תעשיות נקיות.
- (3) שרותים מסחריים ומחסנים.
- (4) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
- (5) מועדונים.
- (6) מבני ספורט.
- (7) אחסנה ומבני עזר.
- (8) מקלטים ציבוריים.
- (9) דרכים, חניות.
- (10) מגרשי ספורט.
- (11) מתקני ספורט.
- (12) גני משחקים לילדים.
- (13) בריכת שחיה.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשניה, ובכבד שיוקם בהתאם לתכנית העמדה אשר תצורף לבקשה להיתר בניה.

ד. הקמת מבנה תעשייה תותנה בהכנת תכנית בנוי חלקית, אשר תצורף לבקשה להיתר בניה, אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת זהום אויר ומים, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שריפות וכו'. ותחן דעתה על חיץ ירוק בין מבנה/י התעשייה לבין הסביבה המיועדת, בעיקרה, למגורים.

4. אזור תעשייה

מיועד למבני תעשייה, אחסנה, מסחר, שרותים. תותר הקמת תעשייה אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת זהום אויר ומים, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שריפות וכו'. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

5. שטח צבורי פתוח

תכליות ושימושים

- (1) שטחים לגינות, זגנים ציבוריים, חורשות.
- (2) מגרשי ספורט ברשות בצבור.
- (3) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- (4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
- (5) מקלטים ציבוריים.

6. שטחים לדרכים

דרכים צבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים.

האזור שטח בניה מקסימלי מס' יח' במגרש מיקום וקווי בנין גובה ומספר קומות

		גודל חלקה מינימלי 450 מ"ר	
<u>מגורים-שטח בניה</u>	<u>מגורים-קווי בנין</u>	<u>מגורים-מבנים</u>	<u>מגורים-שטח בניה</u>
לכל יחידת מגורים	צדדיים-3 מ' קו בנין קדמי-	חד משפחתיים.	יהיה עד 225 מ"ר
לא יותר מ-150 מ"ר בקומה אחת.	5 מ' קו בנין אחורי-		
	3 מ' קו בנין צדדי		
	משותף-0 מ' קו בנין צדדי	<u>מבנים דו*</u>	
	שני-5 מ' קו בנין קדמי-	<u>משפחתיים</u>	
	5 מ' קו בנין אחורי-		
	3 מ' קו בנין צדדי	**	
	0 מ' עד 3 מ' קו בנין קדמי-	<u>מבני מגורים</u>	
	3 מ' קו בנין אחורי-		
	3 מ' קו בנין צדדי		

* ניתן לצרף 2 מגרשים לבנית יחידת דיור משפחתיות
 ** במגרשים בהם ישנה יחידת דיור זמנית, ניתן להוסיף בית קבע

האזור	שטח בניה מקסימלי	מס' יח' במגרש	מיקום וקווי בנין	גובה ומספר קומות
מבני עזר-שטח הבניה הכולל יהיה עד 25 מ"ר. מבני עזר ישמשו כמחסנים.	מבני עזר-יח' אחת בלבד.	מבני עזר-בקווי בנין צדדיים 5.0 מ', 0.0 מ' כמוראה בתכנית קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש או דרך) 2.0 מ'.	מבנה עזר-קופה אחת בלבד	
חניה-תותר בנית חניה מקורה אשר גודלה לא יעלה על 30 מ"ר	חניה-יח' אחת בלבד.	חניה-בקווי בנין צדדים ניתן להגיע עד קו בנין 0 בהסכמת כל בעלי המגרשים הסמוכים אחרת קו בנין יהיה 0 מ' או 5 מ' כמפורט באזור המגורים קו בנין קדמי עד 0.	חניה-גובה מקסימלי לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע ומבנה החניה.	

מבני ציבור וספורט
 כמסומן בתכנית בינוי או בתכנית העמדה שתוגש בבקשה להיתר הבניה. ניתן להרחיב את המבנים ובלבד שמרחק מינימלי של 4 מ' ישמר בין מבנה למבנה. היקף ההרחבה והבניה החדשה לא יעלה על תכנית של 50% משטח המגרש. גובה המבנים לא יעלה על 8.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית, להוציא מקרים חריגים כגון: מגדל מים, מתקן ליצור אנרגית רוח וכו' המכתיבים שמוש במבנים גבוהים יותר.

אזור תעשייה
 תכנית עד 50% משטח המגרש
 מרחק מינימלי בין מבנים 5 מ'
 3 קומות גובה מקסימלי 10 מ' או לפי דרישה מיוחדת של המבנה.

שטח ציבורי פתוח
 כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודת המפורטים במקום אחר בהוראות אלה

דרכים וחניות
 כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר בהוראות אלה.

פרק ז': חנייות

החניה תוסדר בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

1. חישוב של מקום חנייה אחד לרכב פרטי לכל 1/2 דירה בגודל מעל 120 מ"ר.
2. חישוב של מקום חנייה אחד לכל 3/4 דירה בשטח של 90-120 מ"ר.
3. שטחי חניה מינימליים במרכז הציבורי יחושבו ע"פי המפתח הבא:
 - א. לכל 40 מ"ר שטח רצפה של מוסדות ומשרדים מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ב. לכל 20 מ"ר רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים, מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ג. לכל 1/2 חדר של רופא, אחות, מקום חניה אחד של רכב פרטי.
 - ד. מקום חניה לאמבולנס בקרבת המרפאה.
 - ה. לכל 400 מ"ר שטח רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים מקום חניה אחד למשאית.
4. שטחי חניה מינימליים באזור תעשייה ומלאכה יחושבו ע"פי המפתח הבא:
 - א. לכל 70 מ"ר שטח רצפה מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ב. לכל 300 מ"ר רצפה מקום חניה אחד למשאית.
5. חשוב שטחים לחניה אינו כולל סדורי פריקה וטעינה.

פרק ח': נטיעות וקירות גבול

1. א. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתן וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
 - ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשר התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

2. נטיעות עצים ושמירתם

1. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה. ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט"ז: תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעות שטחי קרקע וצרכי ניקוז, ביוזב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוזב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביזב והתיעול.

2. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוזב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביזב לפי דרישות הועדה, מתואם עם תכנית תשתית.

4. מים

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכנית התשתית.

5. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י"ז: שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

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 וכא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לעבור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

2. פיקוח על הבנייה

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. כל סטייה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

3. מקלטים

מקלטים יבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

4. הפקעות

במידת הצורך תעשנה הפקעות לצרכי ציבור עיפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

5. עצוב נוף

א. בעת בצוע התכנית תעשנה כל הפעולות הדרושות לשמירה על הנוף.

ב. לאחר בצוע התכנית רשאית הועדה המקומית להורות על פעולות שתעשנה לשיקום נוף שנפגע.

ח ת י מ ו ת

בעל הקרקע _____

היוזם _____

עורך התכנית _____

המבצע _____

מס' 1000

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשוכיה-1965

מחוז מרכז
 מועצה התכנון מקומי אשק
 תבנית אשק מס' 5465
 תאריך הזמנתה בלשונותיה 2/4/87
 מס' החליטה לתת תוקף 18.2.87
 לזמנתה הזמנתה לעיל.
 שגן מנהל מס' 1000
 יושב ראש המועצה

החליטה על אישור תכנון מס' 5465
 מועצה בילקוט חמץ מס' 3748
 מס' 4.390

[Handwritten signature and scribbles]