

ת 38
27,7,95

2 - 2395

2395

חוק התכנון והבניה - מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת מספר ג' / 8470 .

המהווה שנוי לתכנית מפורטת ג' / 3352 בתוקף
ו-ג' / 6443 מופקדת

לקיבוץ ולישוב קהילתי לוטס .

אוגוסט 1994 .
(מוגש למתן תוקף 7/1995)

חוק תכנון ובניה
מרחב תכנון מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי משגב

פרק א': התכנית

1. המקום:
א. מחוז: הצפון
ב. מועצה אזורית: משגב
ג. המקום: לוטס
כמותחם בקו כחול בתשריט.
2. גבול התכנית:
3. שם וחלות התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג' / 8470
"קיבוץ וישוב קהילתי לוטס" מהווה שנוי
לתכנית מפורטת ג' / 3352 בתוקף, ג' / 6443
מופקדת.
התכנית תחול על כל שטח המסומן בקו כחול כפי
שמופיע בתשריט.
4. מסמכי תכנית:
התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב ומסמכים.
הנספחים: התשריט בק"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי
נפרד מהתכנית.
51.9 דונם.
5. שטח התכנית:
6. טבלת גושים וחלקות:
- | גוש | חלקי חלקה |
|-------|----------------------------|
| 19243 | 34, 39, 40, 41, 42, 43, 54 |
| 19262 | 16 |
7. יוזמי התכנית:
קיבוץ לוטס.
הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה לפיתוח
והתיישבות, האגף לתכנון ומכני משק ת"ד 7053
תל-אביב.
8. עורכי התכנית:
אדריכלית הדה תמיר רחי' נצח ישראל 24 תל-אביב
טל' 03-6962513.
9. מבצעי התכנית:
משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית

וישובים חדשים.

מנהל מקרקעי ישראל, נצרת.

א. התווית דרכי גישה והרחבת דרכים קיימות.

ב. חלוקה למגרשים.

ג. מתן הוראות ותנאים כפיתוח השטח.

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת ג' / 3352,

ו-ג' / 6443, כשתכנית זו תאושר תהיה עדיפה,

במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית

מפורטת אחרת קודמת.

10. בעלי הקרקע

11. מטרת התכנית

12. כפיפות ויחס

לתכניות אחרות

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

הגדרות ופרוש מונחים:

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

א. התכנית: תכנית מפורטת לקיבוץ וישוב קהילתי לוטס, כולל תשריטים והוראות כשנת 1994.

ב. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - משגב.

ג. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצירופים, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

ד. קו בנין: קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

ה. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות ועל הכלול במונח דרך.

ו. סימונים בתשריט: 1. גבול תכנית מס' ג' / 6443 - קו מקווקו כחוק.

2. גבול התכנית - קו כחוק.

3. מספר החלקה - מספר בתוך עגול.

4. גבול המגרש - קו רצוף בצבע התשריט.

5. מספר המגרש - מספר בצבע התשריט.

6. גבול גוש - קו רצוף עם משולשים משני צדדיו.

7. אזור מגורים א' - כתום.

8. אזור מגורים ג' - צהוב.

9. שטח צבועי פתוח - ירוק.

10. דרך מוצעת - אדום.

11. דרך משועבת - אדום עם פסים ירוקים.

פרק ג': 1 חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית:

שטח		צבע בתשריט	יעוד
באחוזים	בדונמים		
32.7	17.0	כתום	מגורים א'
11.6	6.0	ירוק	שטח צבורי פתוח
54.2	28.1	אדום	דרך מוצעת
1.5	0.8	אדום עם פסים ירוקים	דרך משולבת
100.0	51.9	סה"כ	

פרק ד': רשימת תכליות, שמושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, לרבות פיתוח שביל כניסה לחניה.
- ג. חניה במגרשים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית על פי תכנית אחידה.
- ד. היתרי בניה יינתנו רק לאחר שתוגש לאשור הועדה תכנית מדידה, לכל שלב בנוי, ערוכה ע"י מודד מוסמך.

2. אזורי מגורים:

אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד ומחייב בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .

2. א. אזור מגורים א':

1. אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד אך מותר יהיה לכלול בו מקלטים ומבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך פרטי.
2. יותר השימוש בקומות הקרקע של בתי המגורים לצורך מקומות תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים כגון: רופאים, אדריכלים, אומנים, עורכי

דין, מהנדסים וכד'. לא יותר שימוש לכל מקצוע העלול לגרום מפגע כלשהו לדיירי הרחוב כגון: רעש, לכלוך, זיהום אויר, ריחות וכד'.

3. שטח צבורי פתוח

א. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות ואתרים היסטוריים או בעלי עניין ציבורי קיימים. מגרשי משחקים לילדים, מתקני ספורט, דרכים ציבוריות להולכי רגל ורכב שרות, שטחים שימושיים לצרכי ניקוז, לסילוק קולחים באשור הועדה, מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים באשור הועדה, כל פעילות לרווחת הצבור, למעט הקמת בנינים.

- ב. מקלטים ציבוריים יבנו בקו בנין שלא יפחת מ-4 מ' מגבול מגרש.
- ג. בשטחים אלה ישמרו כל ערכי הטבע והנוף הייחודיים למקום כגון: צמחיה וחורש טבעי, משטחי סלע, מבטי נוף מהשטח החוצה ומצוקים.
- ד. הפתוח בשטחים אלה יעשה בהתאם להנחיות הפתוח הכלליות.

4. דרכים

- א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
- ב. דרכים כולל שדרות ונטיעות לאורך הדרכים.
- ג. סטיה מותרת מהתכנית בעת הביצוע עד 5% .
- ד. תכנון מפורט של צמתים תתואם עם משרד התחבורה במסגרת תכנון מפורט.

5. דרך משולבת

מיועדת לרכב ולהולכי רגל. ("דרכים הולנדיות").

שתראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים, מחלפים ודרכים מכל הסוגים, על מנת להבטיח שדה ראיה מירבי לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל הכל ע"פ הנחיות משרד התחבורה.

פרק ו': פיתוח

1. היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבנוי תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בנוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
2. לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות החניה לבתים, מסעות לרכב, קירות תומכים, מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גינון ורהוט הרחוב.
3. מפלס מגרש לא יהיה גבוה מ-5 מ' מעל הכביש או נמוך מ-4 מ' מתחת לכביש. (במקרה של מגרש מדורג הכוונה למפלס הקרוב לכביש).
4. בכל שטח התכנית לא תותר בנית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ'. הפרש גובה של יותר מ-3 מ' יחייב בנית קיר נוסף במרחק מינימלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.
5. כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית מקצוות של גושי סלע, (קליפת הסלע) בגוון אפור ללא סיתות. בנוסף או לחילופין, ניתן לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית.
6. כל בניה של מבנה כלשהוא בשטח התכנית בשטח בו השיפוע הצדי עולה על 30% יבנה קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של עד 7 מ' מהמקום המיועד של המבנה, לפני תחילת עבודות העפר לצורך בניית המבנה. על מנת למנוע דרדור סלעים ויצירת שפך עפר. הועדה המקומית רשאית לחייב בנית קיר תומך במרחק הקטן מ-7 מ', על פי תנאי השטח במגרש ומיקומו.
7. עודפי עפר ופסולת בנין יפוננו רק לאתרים מאושרים ובשום אופן לא יישארו בשטח.

פרק ז': נטיעות וקירות גבול

1. א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עס כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם 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 ימלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

2. נטיעות עצים ושמירתם:

1. הועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי קרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ח': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:

1. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, כמו כן יש לאפשר העברת צנרת תשתיות (מים, ביוב ותיעול) בגבול בין מגרשים.

2. ניקוז

1. הניקוז יהיה לאורך הדרכים, הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת, בקשה לבניין או לסלילת דרך ובאישור רשות הניקוז.

3. ביוב

1. כל בנין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית לפי דרישת הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

4. סילוק אשפה
האשפה תסולק בהתאם להנחיות המועצה אזורית משגב.
5. מים
המים יסופקו ע"י קוים תת-קרקעיים של "מקורות" בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון הועדה המקומית.
6. מערכת אנרגיה סולרית
יינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, ע"פ הנחיות הועדה. על "מראות" הקליטה להיות בקו הגג ללא בליטה, על הדוד להיות מוסתר במערך הגג.
7. מכלי גז
יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.
8. מתקן כביסה
יוסתר מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.
9. חשמל
אספקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל ולפי תוכנית מאושרת.

פרק ט': שונות

1. חניות: לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול חובת התקנה לחניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות תכנון ובניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג - 1983.
2. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.
3. חלוקה ורשום: השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
4. אסורה בניה מתחת ובקרבת קו חשמל
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך - 2 מטר.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטר.
בקו מתח עליון 110 ק"ו - 9.5 מטר.
בקו מתח עליון 150 ק"ו - 11 מטר.
אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ - 2 מטר מכבלים אלו.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת

.../.

אישור והסכמת חברת חשמל.

5. מקלטים ומרחבים מוגנים

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

6. הפקעות

השטחים המיועדים לשימוש ציבורי יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש הרשות מוא"ז משגב.

הסוכנות היהודית לארץ ישראל
המחלקה לפיתוח ונישבות עירוני וכפרי
חטיבת הבניה אגף לתכנון ומבני משק
רח' קפלן 17 ת"ד. 7052, ת"א 61070

חתימות

הד"ר תמיר
אדריכלית ומתכנתת ערים
נצח ישראל 24 ת"א
טל. 6962513

קבוצת אילנות

המתכנן

היוזם

בעל הקרקע

המבצע

חוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 מ ש ג ב

תכנית מס' 8470/א
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 9705

מיום 10.3.94 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

מהנדס הועדה
 יו"ר הועדה 16/7

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 8470

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 20.5.95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8470
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4329
 מיום 24.8.95 (מס' 4668)