

4.12.01

תוכנית מס' ג'12291
עמוד מס' 1 מתוך 14 עממים

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס. ג'12291/א	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 15/11/02... לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג'12291/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5051
מיום 4.2.02

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: חבל אשר
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מטה אשר
קיבוץ אילון

תוכנית מתאר מס' ג'12291

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכניות:

- 1.1 שם התוכנית: תוכנית מתאר מספר ג' 12291 הרחבה קהילתית בקיבוץ אילון
- 1.2 מקום התוכנית: קיבוץ אילון
נ.צ: 220.375 מזרח, 774.375 צפון.
גוש: 18521 חלקי חלקות: 7,15
גוש: 18523 חלקות: 11,12,13,14,22 חלקי חלקות: 7,10,15,16,17,18,1
- 1.3 שטח התוכנית: כ- 486 דונם. (מדידה במחשב)

- 1.4 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521
קירית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105
- יוזם התוכנית: קיבוץ אילון טל': 04-9858107 פקס: 04-9806688
ד.ו. גליל מערבי 22845
- מגיש התוכנית: קיבוץ אילון טל': 04-9858107 פקס: 04-9806688
ד.ו. גליל מערבי 22845
- עורך התוכנית: אליקים צדיק - אדריכל
רשיון מס' 38373
רח' בן יהודה 103 תל אביב
טל': 03-5271101 פקס: 03-5232694

1.5 יחס לתוכניות אחרות.

- תמ"א 31 - התוכנית מהווה סטייה מהתשריט הסביבתי של תמ"א 31 בתחום משאבי טבע *
- תמ"א 22 - התוכנית תואמת תמ"א 22.
- תמ"א 8 - התוכנית תואמת תמ"א 8.
- ת.מ.מ 2 - התוכנית תואמת ת.מ.מ 2.

* לאור הסתירה בין מיקום הרחבה המוצעת על פי התשריט הסביבתי של תמ"א 31 לקיומו של חורש טבעי עשיר במקום, נעשו חילופי שטחים ביחס של 1:1 בתחום משאבי טבע.

- שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג' 3815 אשר פורסמה למתן תוקף מיום ה- 27.8.81.
- שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג' 1181 אשר פורסמה למתן תוקף מיום ה- 27.4.72.
- שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג' 6514 אשר הופקדה ביום 12.12.88.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 14 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:1250 - מסמך מנחה.
- ד. נספח פיתוח בקנ"מ 1:1250 - מסמך מנחה.
- ה. נספח מים וביוב בקנ"מ 1:1250 - מסמך מנחה.
- ו. נספח שלבי ביצוע בקנ"מ 1:2500 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית: 16.11.99

עדכון 1 12.6.2000

עדכון 2 9.7.2000

עדכון 3 11.12.2000

עדכון 4 9.5.2001

עדכון 5 19.8.2001

עדכון 6 26.8.2001

עדכון 7 04.12.2001 למתן תוקף.

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה משמעותם בחוק התכנון והבניה ובנוסף:

מגרש יורד: מגרש הנמצא במורד הטופוגרפיה מכיוון כביש הגישה למגרש.

1.9 מקרא:

אזור מגורים א'	השטח בצבע כתום:
אזור למבני ציבור.	השטח בצבע חום ותחום בקו חום כהה:
שטח ציבורי פתוח.	השטח בצבע ירוק בהיר:
יער לפי ת.מ.מ. 2. כמשמעו עפ"י תמ"א 22	השטח בצבע ירוק כהה:
דרך חדשה \ מוצעת.	השטח בצבע אדום:
דרך קיימת \ מאושרת.	השטח בצבע חום בהיר:
שטח למוסד חינוכי מוזיקלי קשת- אילון.	השטח בצבע פסים ירוק וחום תחום בחום:
שטח ספורט.	השטח בצבע ירוק תחום בחום:
שטח לתיירות.	השטח בצבע צהוב תחום בירוק:
אזור חקלאי.	השטח בפסים אלכסוניים ירוק לבן:
דרך משולבת.	השטח בפסים אלכסוניים אדום ירוק:
אזור חניה ציבורית.	השטח בצבע אדום עם משבצות אלכסוניות:
אזור מגורים קיים.	השטח בצבע צהוב:
תחום התוכנית.	קו כחול עבה:
דרך לביטול.	פסים אדומים:
בניין להריסה.	קו צהוב:
ציר כביש 899.	קו, נקודה, קו בצבע שחור עבה:
קו בנין מציר כביש 899.	קו, נקודה, קו בצבע שחור דק:
תחום הדרך כביש 899.	קו שחור מודגש:

גבולות המגרשים החדשים: מצוינים בקו שחור רציף, מספר המגרש תחום בקו אליפסה.
 גבולות החלקות הקיימות: מצוינות בקו תכלת רציף. מספר החלקה כתוב בגבולות החלקה בצבע תכלת.
 גבולות הגושים מצוינים: בקו תכלת רציף עם משולשים לאורך הקו. מספר הגוש כתוב בספרות גדולות.
 גבולות ומספרי החלקות לביטול: מצוינים בקו תכלת מרוסק, מספר החלקה מוקף בעיגול מרוסק.
 בתחומי הדרכים מצוינות רוטות: בחלק עליון מס' הדרך. בחלק התחתון- רוחבה, משני הצדדים קו בנין.

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים:

שטח קיים בדונם	באחוזים	יעוד קרקע
17.18	83.51	אזור מגורים
80.57	391.63	אזור חקלאי
2.25	10.92	דרך קיימת \ מאושרת
100	486.06	סה"כ

מצב מוצע:

שטח מוצע בדונם	באחוזים	יעוד הקרקע
27.83	134.97	אזור מגורים א'
3.11	15.07	שטח לבנייני ציבור
3.84	18.61	שטח ספורט
3.01	14.58	אזור תירות
6.11	29.61	מוסד חינוכי "קשת אילון"
25.85	126.43	אזור חקלאי
1.57	7.59	דרך קיימת \ מאושרת
11.43	55.55	דרך חדשה מוצעת
1.69	8.19	דרך משולבת
0.44	2.12	אזור חניה ציבורית
3.07	14.89	יער לפי ת.מ.מ 2 כמשמעו על פי תמ"א 22
12.05	58.45	שטח ציבורי פתוח
100	486.06	סה"כ

פרק 2**2.1 מטרות התוכנית:**

- א. הקמת שכונה קהילתית בקיבוץ אילון בת 232 יח"ד.
- ב. הגדרת אזורים לשטח ציבורי פתוח.
- ג. הקצאת שטחים למוסדות ציבור.
- ד. הקצאת שטחים לשטחי ספורט.
- ה. הגדרת אזורים לכפר חינוכי מוזיקלי קשת אילון ואזורי תיירות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים א', למוסד חינוכי מוזיקלי קשת אילון, לשטח ציבורי פתוח, ליער ולדרכים.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח, אזור ספורט, שטח למוסדות ציבור, אזור תיירות אזור חניה ודרכים.
- ג. ביטול דרכים קיימות.
- ד. קביעת תכליות מותרות ליעודי הקרקע.
- ה. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לשכונה הקהילתית לאזור למוסדות ציבור, לאזור ספורט ולשטח למוסד חינוכי מוזיקלי קשת אילון.
- ו. איחוד וחלוקה מחדש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
מגורים	232	55,680
מבני ציבור		9,800
אזור ספורט		9,000
מוסד חינוכי מוזיקלי קשת אילון		11,800

2.4 סה"כ יחידות הדיור בישוב כולו לא יעלה על 402 יח"ד.

פרק 3 הוראות התוכנית:**3.1 רשימת הכליות ושימושים:**

- לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 3.1.1 באזור מגורים א' תותר הקמת בתים צמודי קרקע חד משפחתיים. תותר יח"ד אחת בכל מגרש. במסגרת השטחים העיקריים המותרים יותר שימוש של משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהבית ושטחם לא יעלה על 50 מ"ר.
- 3.1.2 באזור בנייני ציבור תותר הקמת מוסדות ציבור כגון: מעונות יום, גני ילדים, מעון קשישים, מועדון נוער וכל מוסד ציבורי או שטח ציבורי לשרות הקיבוץ וקהילת המתגוררים בשכונה הקהילתית.
- 3.1.3 באזור ספורט תותר הקמת מבנים לשימושי ספורט כגון: אולמות ספורט, מגרשי משחקים, חדרי כושר, חדרי ארוח לספורטאים, בריכות מקורות, משרדים וקפיטריה לשרות ה"ל.
- 3.1.4 באזור כפר חיבוכי מוזיקלי קשת אילון תותר הקמת אולמות קונצרטים בהיקף של עד 1,400 מושבים, מגורי סטודנטים, מגורי צוות, ספרייה, קפטריה, מועדון מוזיקאים, כיתות הוראה, חדרי הקלטות, משרדים לשרות הכפר, חדרי אימון והכל בכפוף להגשת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
- 3.1.5 באזור תיירות תותר הקמת יחידות נופש ואטרקציות תיירותיות והכל בכפוף להגשת תוכנית מפורטת לאזור זה.
- 1.63 אזור שטח ציבורי פתוח מיועד לרווחת תושבי הקיבוץ והשכונה. באזור זה תאסר בניה בכלל פרט למתקנים טכניים וחדרי טרנספורמציה. תותר הקמת מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני גוי ומתקני משחקים לילדים. יותרו מעברי צנרת וביוב וכל תשתיות דרושות אחרות ובלבד שתשתיות אלה נועדו לשרת את הבניה מכוח תוכנית זו או דרושים לשם פתרון התשתיות בקיבוץ אילון.
- 3.1.7 אזור חקלאי יישמש לגידולים חקלאיים. תותר הקמת סככות, חממות ומבנים עונתיים פריקים שאינם קבועים המיועדים לייצור חקלאי. והכל לפי הוראות תוכנית מתאר ג' 6540.
- 3.1.8 האזור המיועד לדרכים יישמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גיבון, תחנות אוטובוס, מתקני דרך, ריהוט רחוב וחניות.
- 3.1.9 האזור המיועד לדרכים משולבות יישמש למעבר כלי רכב, מדרכות משולבות עם תנועה, גיבון, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וחניות.
- 103.1 האזור המיועד לחניה ציבורית יישמש לחניה ציבורית, מעבר תשתיות, גיבון.
- 3.1.11 אזור יער טבעי ע"פ ת.מ.מ 2 כמשמעו על פי תמ"א 22 יישמר. תאסר כל בניה, עקירת עצים או שפכת שפכי עפר בתחום אזור זה. תותר הקמת מתקני גן, הצללה, פיתוח שבילים, ואזורי שהיה. הכל על פי הוראות תמ"מ 2 ותמ"א 22.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

אזור	מספר מגרש	גודל מגרש פלנטלי במ"ר	קווי בנין			שטח בניה מקסימלי במ"ר	שטח בניה מקסימלי במ"ר								
			צדדי	אחורי	קדמי		מעל מפלס הבנייה A	מתחת למפלס הבנייה B	שטחים עיקריים C	שרות D	תכנית E	סה"כ	מטל קומות מעל הבנייה הקובעת	במטרים (7)	צפיפות יח"ד למגרש
מגורים א'	500	1-232	3 (3)	4 (3)	5 (3)	284	30 (5)	240	74 (2)	35%	314	2 (1)	9	1	עד 2 יח"ד
	3,000	700	3	3	3	2,400	---	300	300	30%	2,400	3	9		
מבני ציבור	11,000	701	3	3	3	8,800		1,100	1,100	30%	8,800	3	9		
	18,000	600	0	3	3	10,300	500	9,000	1,800	20%	10,800	3	12		
כפר	29,500	300	5	5	5	12,500	2,450 (5)	11,800	3,150	50%	14,950	(6)	(6)		

- (1) לא כולל מרחק תעלית גג
- (2) מתוך שטחי השרות המתוירים, 30 מ"ר מיועדים לקירוי תנעית.
- (3) ראה סעיף 3.3.1.16 בתקנון.
- (4) ייתרו מתקנים עד לשטח מצטבר של 2% ממגרש כל שצ"פ.
- (5) מתוך העברת שטחי בניה ממעל המפלס הבנייה אל מתחת למפלס הבנייה באישור ועדה מקומית.
- (6) בכפוף מחייקלי קשת אילון גובה בניה מרבי לאולמות קונצרטים 21- מסד. לטפריי, קפסריי, ומעודן גנים גובה קומה עד 6 מסד ולא יותר משלוש קומות. לחדרי חזרות וכיתות גובה קומה עד 5 מסד ולא יותר משתי קומות. למגורים גובה קומה עד 3.5 מסד ולא יותר משתי קומות למעט מגרה סטודנטים בו יותר עד 4 קומות.
- (7) הגובה יומד ממפי המקרקע המבנית או תפודה על פי הנמור מביניהם.
- (8) ראה סעיף 3.3.3.1 בתקנון

3.3. הוראות והנחיות נוספות:**3.3.1. הוראות נוספות לבניה באזור מגורים א':**

- 3.3.1.1 בבתים עם גגות משופעים תותר בניית חדר גג בחלל הגג ותותר פתיחת חלונות ו/או קוקיות בגגות הבית.
- 3.3.1.2 בבתים עם גגות שטוחים תותר בניית חדר גג בשטח מירבי של 30 מ"ר (הכלול בשטחים העיקריים המותרים) ובלבד שחדר הגג יהיה במרחק של לפחות 2.00 מטר מהחזית הקדמית ולפחות 1.50 מטר מכל חזית אחרת.
- 3.3.1.3 תותר בניית חדרי שרות בלבד שיהיו חלק אינטגרלי ממבנה הבית בתחום קווי הבנין המותרים (לא תותר בניית שטחים אלו בנפרד מהבית).
- 3.3.1.4 ככל שיבנו גגות משופעים, גגות הבית יהיו גגות רעפים משופעים בשיפוע עד 50% ובתכסית של לפחות 70% משטח הגג.
- 3.3.1.5 ככל שיבנו גגות שטוחים, ירוצפו הגגות כמרפסות לחדר הגג ובמידה ולא יבנה חדר גג תפוזר על משטח הגג שכבת חצץ עליונה בעובי של 5 ס"מ. תותר בניית גג רעפים משופע בשטח עד 30% משטח הגג.
- 3.3.1.6 בבתים בהם יהיו גגות משופעים קירוי החניות יהיה בגגות משופעים.
- 3.3.1.7 בבתים בהם יבנו גגות שטוחים קירוי החניות יהיה בגגות שטוחים.
- 3.3.1.8 תותר הקמת מרתף מתחת לכניסה הקובעת לבית ותותר כניסה חיצונית נפרדת לקומה זו.
- 3.3.1.9 תותר הצבת קולטי שמש בכוונים הדרושים על גגות הבית.
בבתים עם גגות משופעים קולטי השמש יוצמדו למישור הגג המשופע ובהעדר כיוון מתאים במישור הגג המשופע יותקנו הקולטים באופן מוצנע שאינו בולט בחזית הקדמית.
בבתים עם גגות שטוחים יותקנו הקולטים על גג הקומה הראשונה ובמרחק שלא יפחת מ- 2.00 מטר ממעקה גג זה.
דודי שמש יותקנו בחלל הגג בבתים עם גגות משופעים ובמקומות מותרים בבתים עם גגות שטוחים.
- 3.3.1.10 מעבים למערכת מיזוג יותקנו במקומות שאינם מהווים מטרד מבחינת חזית חמישית של הבית.
מיקום המעבים יקבע בתוכנית הבקשה להיתר ויהיה חלק מהיתר הבניה.
- 3.1.113 לכל בית תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- 3.3.1.12 לא תותר בגינת קירות לשטחי החניה.
- 3.3.1.13 תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות בתחום החלקות בשטחם האחורי.
- 3.3.1.14 יותר מעבר צנרת ותשתיות בין מגרש למגרש ובתחום המגרשים ובלבד שמעברים אלו יהיו בתוך המרחקים הקבועים כקווי בניין (המרחק בין קו המגרש וקו הבניין).
- 3.3.1.15 חומרי גמר לאזור מגורים א':

א. ככל שיבנו גגות משופעים הגגות יחופו ברעפים בגוון אדום.

4.12.01

תוכנית מס' ג12291

עמוד מס' 9 מתוך 14 עמודים

ב. יותר שינוי גוון הרעפים בקבוצות בינוי של 10 בתים ובלבד שיהיו סמוכים אחד לשני או משני עברי הרחוב אחד מול השני.

ג. קירות מטויחים יהיו בטיוח חלק או מושפרץ עדין.

ד. יותר חיפוי חזיתות המבנה באבן ובלבד שחיפוי זה יהיה לפחות 20% משטח המעטפת של חזיתות הבית.

3.3.1.16 קווי בניין לאזור מגורים א':

א. במגרשים בהם המרחק בין קו בניין קדמי ואחורי קטן מ- 12 מטר יותר קו הבניין אחורי 3 מטר.

ב. חובה לבנות את הבתים בצמוד לקו בניין קדמי.

ג. יותר קו בנין צדדי וקידמי (0) אפס לשטחי החניה. ניקוז שטחי החניה בקו בניין (0) אפס יהיה לכוון המגרש המבקש.

ד. קווי בניין לבריכות שחיה פרטיות

קו בניין קדמי: אין, הבריכות יבנו בחלקו האחורי של המגרש.

קו בניין אחורי: 2 מטר

קו בניין צדדי: 2 מטר

3.3.1.17 גבהים לאזור מגורים א':

א. גובה הבית יותר עד 9.00 מטר כפי שימדד מפני קרקע טבעית ועד הנקודה הגבוה ביותר בבית.

3.3.1.18 בריכות שחיה פרטיות לאזור מגורים א':

א. תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות (היתר בניה לבריכות שחיה מותנה בפתרון חיבור למערכת הניקוז) ההתחברות למערכת הניקוז חלה על המבקש בריכת השחיה ועל חשבונו והכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות ומנהל המים ובהתאם להנחיות הבאות:

ב. שפת הבריכה תותר עד קווי הבניין המותרים. סביב שפת הבריכה השטח ירוצף על פי הנחיות המוסדות המתאימים והכל בהתאם להנחיות בדבר מדרכות סביב בריכות.

ג. כל מגרש בו תוקם בריכה יהיה מגודר סביב המגרש.

ד. גודל הבריכה יהיה עד 15% שטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 250 מ"ק.

ה. מבני עזר לכריכה כלולה בשטחי הבניה המותרים.

ו. בטיחות ועמידה בתנאי תברואה:

ו.1 עומק בריכה מקסימלי יהיה 2.20 מטר.

ו.2 התקנת מקפצות אסורה.

ז. הנחיות משרד הבריאות:

ז.1 בניית הבריכה הפרטית תהיה ע"פ פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה

נאותים לבריכת שחיה סעיפים 1-12.

- 1.2 המים יוכלרו או יהיה בהם כל חומר חיסוי מאושר אחר.
- 1.3 בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רציריקולציה) פירוט טכני ע"פ פרק ג' סעיף 21 לתקנות.
- 1.4 בין מערכת צינורות אספקת המים לבין מערכת צינורות המים של הבריכה יהיה מרווח של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות אספקה.
- 1.5 לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיפול והחיסוי של מי הבריכה.
- 1.6 פתחי ההרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה או באופן אחר המאושר ע"י הרשויות הנוגעות בדבר ובאופן שימנע מערבולות ומגון באופן בטיחותי.
- 1.7 סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי פילטרים ועודפים בתעלות יחויבו בהגשת תוכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקה.
- 1.8 ידרש חיבור למערכת הניקוז למניעת סחף.
- 1.9 מחובתו של מגיש הבקשה לעמוד בכל התקנים וההנחיות המעודכנות גם אם אינן מוזכרות או עומדות בסתירה לאמור לעיל.

3.3.2 הוראת נוספת לבניה באזור למוסדות ציבור:

- 3.3.2.1 בבניינים הקיימים יותרו תוספות בניה עד שתי קומות נוספות על הקיים.
- 3.3.2.2 בתוספות בניה על בניינים קיימים יעשה שימוש בחומרי הגמר החיצוניים הקיימים או לחילופין חיפוי כל הבניין בחומרי גמר חדשים.
- 3.3.2.3 תותר הקמת יותר מבניין אחד בכל מגרש.
- 3.3.2.4 יותרו כניסות חיצוניות נפרדות לכל פונקציה ציבורית ככל שתוקם בתחומי הבנין הקיים ולא התוספות.
- 3.3.2.5 יותר שימוש של גינות משותפות בין פונקציות ציבוריות שונות ובחפיפה בין הפונקציות.
- 3.3.2.6 כל מבני הציבור הקיימים ולא התוספות חייבים להתאים לתקנים העדכניים של המוסדות הנוגעים בדבר.

3.3.3 הוראת נוספת באזור שטח ציבורי פתוח:

- 3.3.3.1 תותר בניה למתקנים טכניים וחדרי טרנספורמציה בקו בניין (0) אפס הפונה לשטחי ציבוריים ודרכים ובקו בניין 3 מטר בכל מקום אחר.
- 3.3.3.2 פיתוח שטח ציבורי פתוח יעשה על פי נספח הפיתוח.

3.3.3.3 אזורים עם צמחיה מיוחדת או צמחיה לשימור ישמרו במצבם הטבעי והכל על פי המוגדר בנספח הפתוח.

3.3.4 הוראות נוספות באזור ספורט:

3.3.4.1 בתחום אזור הספורט קיימים מבנים. ניתן לאשר תוספות בניה למבנים הקיימים או מבנים נוספים ע"פ זכויות הבניה המפורטות בטבלה ובכפוף להגשת תוכניות בינוי באישור ועדה מקומית לאזור זה.

3.3.4.2 תותר הקמת יותר מבניין אחד במגרש.

3.3.4.3 תוכנית הבינוי תפרט עיצוב אדריכלי, גבהים, חומרי גמר, שבילים, כניסות לבניינים, פונקציות ואזורי חניה.

תותר חפיפה בשטחי חניה בין השימושים שיוצעו באזור הספורט ושימושים ציבוריים אחרים הגובלים או סמוכים לאזור הספורט.

3.3.4.4 תותר הקמת מתקנים טכניים וחדרי טרנספורמציה בקו בניין (0) אפס הפונה לשטחים ציבוריים ודרכים ובקווי בנין 3 מטר בכל מקום אחר. הקמת מתקנים אלה אינם דורשים הגשת תוכנית בינוי כמפורט לעיל.

3.3.4.5 קווי בניין למגרשי ספורט פתוחים:

א. קדמי: 0 (אפס)

ב. צדדי: 0 (אפס)

ג. אחורי: 0 (אפס)

3.3.5 הוראות נוספות באזור כפר מוסיקלי קשת אילון.

3.3.5.1 תוכן תוכנית בינוי אשר תגדיר את הנושאים הבאים:

חלוקה פרוגרמטית של הפונקציות לפי בניינים.

קביעת מפלסי הבניינים וגובהם.

קביעת מפלסי פיתוח שטח.

קביעת טוואי קרקע כולל שבילים, מעברים ואמצעי גישה.

הגדרת נפחי הבניינים.

הגדרת חומרי גמר לבניינים ולפיתוח השטח.

ב. תשתיות:

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

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית הביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל:

רשת החשמל בכל תחום התוכנית כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית.

1. 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 משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח גמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח גמוך עם תילים מכודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 (עם שדות עד 500 מ') 25 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 המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ: 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ: 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ: 0.5 מ' מכבלים מתח גמוך עד 1000 וולט.
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

- סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיוכסח מקום לפינוי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, וע"פ סעיפים 121-122 לחוק התו"ב.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר

כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

- 6.1 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה באישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקון, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
 6.2 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרון לשפכים.
 6.3 תנאי לקבלת היתר בניה באזור למבני ציבור יהיה אספקת מקומות חניה בהתאם לתקן.

7. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הדין.

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

9. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים:

11.1 קבלת היתרי בניה לתוספות בניה ולא למבנים חדשים במבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהגנס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

11.1 אין מכוח תוכנית זו לחייב שינויים למען הסדרה לנכים במבני הציבור הקיימים.

4 פרק

4.1 שלבי ביצוע: שלבי הביצוע מצוינים בנספח שלבי ביצוע ומסומנים באותיות א' ב' וכו'. תנאי לביצוע שלב עבודה יהיה השלמת לפחות 80% מיח"ד, הדרכים והשצ"פ המצוינים בשלב הקודם לו. (לדוגמא ביצוע שלב ב' יחל לאחר השלמת 80% משלב א' וכך הלאה.

4.2 תקופת התוכנית:

4.2.1 תחילת ביצוע התוכנית יהיה תוך 15 שנים מיום אישורה כחוק.

4.2.2 תחילת ביצוע יחשב ביצוע פריצת דרכים והכנה לתשתיות לשטח הכולל 30 יח"ד בתחום מגורים א' שבתוכנית זו.

4.2.3 לא התחיל תהליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים מיום אישורה כחוק יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 חתימות:

לפי לנו התנועות עקרונית לחברות. בתנאי שיש להם מתואמת עם
 4. שניהם חתמו על הניוסטיות.
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
 הון או יציבה. בעל זכויות אחר בשטח זה לא יוכל להשתמש בו לטובתו או לטובת אחרים.
 בניגוד להסכמת הבעלים, בעל הזכות בשטח הנדון יוכל להשתמש בו לטובת אחרים.
 לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
 לניעו הסר סנה ניוטית בזה שיש להשתמש בשטח זה לטובת אחרים או
 בניגוד להסכמת הבעלים. כל שינוי בתוכנית זו יחייב את הבעלים או
 הודאה בקיום הסכם האמון ופיקוח האמון על שטח זה. כל שינוי בגלל
 הפרתו ע"י ניי שרכט נאחטנו על ידי הבעלים נכסות בשטח זה/או על
 כל זכות אחרת היוצרת לנו נכס חיסום נאחטנו ועפ"י כל דין שכן
 חתימתנו ניתנת אך ורק ננקודת נובט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

9112101 תאריך

יזום התוכנית: קיבוץ אילון

קיבוץ אילון
5.12.01

מגיש התוכנית: קיבוץ אילון

קיבוץ אילון
5.12.01

עורך התוכנית: אליקים אדריכלים בע"מ
 אדריכל צדיק אלוש אדריכלים
 אליקים אדריכלים
 05-12-2001