

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

תחום שיפוט מוניציפלי "מוא"ז מטה אשר"

תוכנית מתאר מס' ג / 12317

תכנית מתאר מפורטת למושב רגבה

שינוי לתכנית מתאר ג / 4360 ול ג / 10417

יוזם התכנית: רגבה מושב שיתופי חקלאי בע"מ

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

ינואר 2001

עדכון לקראת הפקדה: אוגוסט 2001

עדכון: אוקטובר 2001

לתוקף: מרץ 2002

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

תחום שיפוט מוניציפלי "מוא"ז מטה אשר"

תוכנית מתאר מס' ג / 12317

תכנית מתאר מפורטת למושב רגבה

שינוי לתכנית מתאר ג / 4360 ול ג / 10417

יוזם התכנית: רגבה מושב שיתופי חקלאי בע"מ

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

ינואר 2001

עדכון לקראת הפקדה: אוגוסט 2001

עדכון: אוקטובר 2001

לתוקף: מרץ 2002

מרחב תכנון מקומי: "חבל אשר"
 תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מטה אשר
 שם הישוב: רגבה - מושב שיתופי חקלאי בע"מ

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מספר ג/ 12317
 תוכנית מתאר מפורטת למושב רגבה.

1.2 מקום התוכנית:

מושב רגבה

נ.צ. מרכזי	מזרח:	209700	צפון: 764550
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
18482	2-4,8-10,12-14,16,24-28,30	7, 17, 18, 20, 21, 22	
18483		9, 10	

* עפ"י רשת ישראל החדשה.
1.3 שטח התוכנית:

486.45 דונם (מדוד גרפית)

1.4 מס' יחידות דיור:

165 יחידות דיור קיימות בתחום הקו הכחול, 92 יח"ד בתחום ההרחבה ו - 31 יח"ד מוצעות.
 מס יח"ד בכל הישוב לא יעלה על 288 יח"ד.

1.5 בעלי עניין:

א. **היזם**

רגבה - מושב שיתופי חקלאי בע"מ ד.ג גליל מערבי טל. 04-9529011 פקס - 04-9529013

ב. **עורך התכנית**

ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק. טבעון.
 טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

ג. **בעל הקרקע**

מ.מ.י בחכירה למושב רגבה ולמוא"ז מטה אשר (שטח ביה"ס האזורי)
 מ.מ.י, קריית הממשלה נצרת עלית טל. 06-6558211, פקס - 06-6453273

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.
 יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: כפרי. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: ללא אפיונים מגבילים.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: ישוב כפרי קיים

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/ 4360, מאושרת ול ג / 10417.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח,
תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה - מנחה.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
19.10.2000	הכנה
5.12.00	עדכון 1
28.3.01	עדכון 2
20.5.01	עדכון 3
1.11.01	עדכון 4

1.9 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.10 באור סימני התשריט:

1. גבול תכנית מפורטת
 2. גבול תכנית מאושרת
 3. אזור מגורים וקהילה קיים
 4. אזור מגורים א'
 5. אזור מגורים ב'
 6. אזור תעשייה
 7. מוביל מים (במצב קיים בלבד)
 8. שטח למתקנים הנדסיים
 9. שטח ספורט א', ב'
 10. אזור מבני שרות לשימוש חברי המושב השיתופי חקלאי רגבה
 11. שטח לבנייני ציבור
 12. שטח מבני משק
 13. שטח מבני משק - מיוחד
 14. שטח פרטי פתוח
 15. שטח ציבורי פתוח
 16. דרך קיימת או מאושרת
 17. דרך מיוחדת (במצב קיים בלבד)
 18. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
 19. שביל להולכי רגל אלכסוניים
 20. דרך משולבת מוצעת
 21. חניה מוצעת
 22. דרך לביטול
 23. אזור חקלאי
 24. מס' דרך
 25. מרווח בנייה מינימלי
 26. רוחב זכות הדרך
 27. גבול גוש
 28. גבול ומס' חלקה רשומה
 29. גבול ומס' חלקה רשומה לביטול
 30. גבול מגרש מוצע ומספרו
 31. בית עלמין
 32. מבנה להריסה
 33. אזור מחסני מכר (במצב קיים בלבד)
 34. עתיקות (אמת מים)
 35. תחנת דלק (במצב קיים בלבד)
 36. אזור תיירות (במצב קיים בלבד)
 37. קו איסור בניה - מבית הקברות
- קו כחול
- קו כחול - מקוקו
- שטח צבוע בצבע צהוב בהיר
- שטח צבוע בצבע כתום
- שטח צבוע בצבע תכלת
- שטח צבוע סגול
- שטח צבוע תכול
- שטח צבוע כחול עם אלכסוניים באפור
- שטח צבוע ירוק מותחם בחום (מסומן באות)
- שטח צבוע בז'
- שטח צבוע חום מותחם חום כהה
- שטח צבוע חום מותחם בירוק
- שטח צבוע חום עם פספוס בירוק
- שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע בצבע חום
- שטח צבוע חום עם אלכסוניים בלבן
- שטח צבוע בצבע אדום
- שטח צבוע ירוק וירוק בהיר לסירוגין בקווים
- שטח צבוע בצבע אדום ירוק לסירוגין
- שטח צבוע בצבע אדום ועליו קוים אלכסוניים בלבן קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט.
- שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין
- מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך
- מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך
- מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך
- קו שחור עם משולשים משני עברים
- קו ועיגול בצבע ירוק
- קו ועיגול מקוקו בירוק
- קו שחור וסיפרה
- שטח צבוע צהוב מרושת ירוק
- קוונטור בצהוב על רקע התשריט
- שטח צבוע אפור
- שטח צבוע תכול מותחם בקו שחור מרוסק
- שטח צבוע אפור מותחם בסגול
- שטח צבוע צהוב מותחם בחום
- קו אדום מרוסק

1.11 טבלת שטחים

י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור מגורים א'	-	-	95.14	19.56
אזור מגורים ב'	-	-	1.79	0.37
אזור מגורים וקהילה - קיים	182.00	37.41	-	-
אזור מבני שרות לשימוש חברי המושב השיתופי חקלאי רגבה	-	-	26.05	5.36
שטח לבניני ציבור	19.21	3.95	18.88	3.88
שטח ציבורי פתוח	0.12	0.02	10.20	2.10
שטח פרטי פתוח	0.53	0.11	31.98	6.57
שטח ספורט	-	-	9.53	1.96
אזור תעשייה	59.73	12.28	40.53	8.33
דרך קיימת או מאושרת	32.71	6.72	25.17	5.17
דרך מיוחדת	1.59	0.33	3.13	0.64
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	-	-	46.57	9.57
חניה	-	-	1.78	0.37
שביל להולכי רגל	1.55	0.32	1.41	0.29
דרך משולבת מוצעת	-	-	5.62	1.15
אזור חקלאי	72.13	14.83	2.86	0.59
שטח לבניני משק	92.07	18.93	37.81	7.77
מבני משק מיוחדים	-	-	106.62	21.92
מתקנים הנדסיים	14.17	2.91	6.61	1.36
בית עלמין	5.85	1.20	10.21	2.10
אמת מים לשימור	-	-	4.56	0.94
מוביל מים	4.80	0.99	-	-
סה"כ שטח התוכנית	486.45	100	486.45	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. עריכת תכנית כוללת למושב השיתופי רגבה.
- ב. ארגון והגדרה מחדש של יעודים בשטח "המחנה" כולל הגדרה של דרכים, מבני ציבור, שטחים פרטים פתוחים, שטחים למבני שרות לשימוש חברי המושב השיתופי חקלאי רגבה.
- ג. חלוקת אזור המגורים למגרשי בניה (שיוך נכסים) עפ"י הבניה הקיימת בפועל.
- ד. שינוי מערך הדרכים ופריסת דרכים בשטח המחנה ובשטחים והיעודים שנוספו.
- ה. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 145 ז' לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית ושטח תעשייה לקרקע למבני משק ומבני משק מיוחדים.
- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למגורים ושטח למבנה ציבור.
- שינוי יעוד משטח מתקן הנדסי לשטח למגורים.
- שינוי יעוד משטח מגורים לשטח ספורט.
- שינוי יעוד משטח מבני ציבור לשטח ספורט בהתאמה למבנה קיים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים א'

מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, מחסנים ומבני חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, לשימוש דיירי הבית בלבד.

2. אזור מגורים ב'

מיועד להקמת בתי מגורים משותפים - דו וארבע משפחתי. מחסנים ומבני חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, לשימוש דיירי הבית בלבד.

3. אזור מבני שרות לשימוש חברי המושב השיתופי חקלאי רגבה

מיועד לשירותים לקהילה כגון: פעוטונים, מבני סיעוד לקשישים, מבני אכסניה לצעירים, מועדונים, משרדים, ספריה, מרפאה, מכבסה, צרכניה ומחסנים. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.

4. שטח לבנייני ציבור

מיועד למבנים לחינוך ותרבות כגון: גני ילדים, בייס, בייכ וכ"ו. שטח מבני ציבור המסומן באות א' משמש לשימוש הציבורי, השייך למוא"ז מטה אשר.

5. שטח פרטי פתוח

בשטח זה לא תותר בניה למעט מקלט תת קרקעי, גינות, חורשות, מתקני נופש, מגרשי ספורט, משק חי, מתקני מנוחה והצללה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, חניות, דרכי שירות, חניות ודרכים להולכי רגל. כמו כן תותר הקמת קיר אקוסטי במקום שידרש.

6. שטח לבית קברות

ישמש לקבורה ומתקני שרות הקשורים לבית הקברות בכפוף לתקנות תמ"א 19.

7. שטח ספורט א', ב'

שטח ספורט א'

מיועד להקמת מתקני ספורט, נופש, מבני חינוך גופני, חניה, גינון ומתקנים ושירותים נלווים.

שטח ספורט ב'

מיועד להקמת מתקני ספורט, נופש, מבני חינוך גופני, חניה, גינון ומתקנים ושירותים נלווים, בתפעול והקמה משותפים של מושב שיתופי רגבה ומו"ז מטה אשר.

8. שביל להולכי רגל

נועד לתנועת הולכי רגל. מותרות בניית מדרכות העברת תשתיות ומתקני רחוב.

9. מוביל מים / אמת מים לשימור

שרידי אמת המים – נועדה לשימור.

10. אזור תעשייה

מיועד למפעלי המשק וסדנאות מלאכה שונות, תותר הקמת חנויות מפעל בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה המותרות.

11. דרך קיימת/מוצעת/ דרך משולבת

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, ריהוט רחוב ונטיעות. ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות.

דרך משולבת: נועדה לתנועת הולכי רגל ורכב, מאפשרת מפרצי חניה ותאי גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. תשמש גם למעבר קוי תשתית.

12. דרך מיוחדת

דרך זו מיועד לביטול בעתיד לאחר ביצוע פתרון חליפי להתחברות שיאושר ע"י מע"ץ ומשרד התחבורה.

13. מבני משק

מיועד להקמת מבני משק חקלאיים: בתי גידול לבע"י, מחסנים, מחסני אספקה, מוסכים וסככות לציוד חקלאי, סדנאות ובתי מלאכה. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית, כולל מבני שרות טכני. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.

1. מבני משק ומלאכה כוללים את השימושים הבאים:

- א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים.
- ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור אחסון אריזות ואחסון תוצרת.
- ג. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.
- ד. מבנים לשירותים – מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרד וכו'.
- ה. מתקנים נלווים – מתקנים הנדסיים – טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.

14. מבני משק - מיוחדים

האזור מיועד להקמת רפת אזורית ומבני שרות עבודה ולהעברת דרך שרות למתקנים ההנדסיים המשרתים אותה.

15. מתקנים הנדסיים

מיועד למתקני טיפול בשפכים, בריכות שיקוע של הרפת המשותפת שבאזור מבני משק מיוחד.
הנגישות למתקנים ההנדסיים המשרתים את הרפת תעשה דרך השטח למבני משק מיוחדים.

3.2 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות לאזור המגורים:

א. גובה בנין

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.
בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - (של חדר על הגג) 7.0 מ'. ניתן להוסיף 1.0 מ' גובה לצורך הסתרת מתקנים סולרים.
גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

ב. משרדים וחדרי עבודה

גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר שייחשבו כשטח עיקרי. מתן היתר להקמת משרד יותנה בפתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרדים אפשריים לסביבה.

ג. פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון שיעמדו במגבלות קווי הבניין ובמרווחים ע"פ הגדרות חוק התכנון והבניה.

ד. מחסנים וחניות

- 1ד. **מחסנים** - יותרו רק כחלק ממבנה המגורים או צמוד אליו בתחום קוי הבנין המותרים. גודל מחסן לא יעלה על 15 מ"ר.
- 2ד. **מבני חניה** - 1. חניה מקורה תעמוד בגבולות קוי הבנין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהחניה תשתלב עם המבנה הראשי.
- 3ד. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.4 מטרים נטו.
- 4ד. יותר להקים משטח חניה לא מקורה נפרד מבית המגורים במרווח קדמי ואו צדדי (בקו 0).

3.3 טבלת זכויות והגבלות בנייה

לא יינתנו חיתולי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד למגורש	מתחם למפלט 3*	שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלט הכניסה							שטח עיקולי	קדמני	קווי בניין 7*2*			גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שימוש	אחורי	צדדי	עליון			תחתון	גודל עפוי			
1	7 / 8.5	2	65	38	10	55	8* 5	8* 5	4	8* 500	מגורים א'י				
2/4 9*	8.5	2	65	38	10	55	5	5	6* 0/4	800	מגורים ב'י				
---	16	1	30	30	5	25	5	5	5	5000	אזור ספורט				
---	12	3	100	35	10	90	5	3	5	450	מבני ציבור				
---	4* 12	3	100	50	20	80	5	5	5	3000	אזור תעשייה 5*				
---	4* 13	2	80	60	10	70	5	5	5	1000	אזור מבני משק + מיוחדים 5*				
---	12	3	70	35	10	60	5	5	5	1000	מבני שדות לשימוש חברי המושב השיטופי				
---	5	1	7	7	2	5	2	2	2	5000	מתקנים חקלאי רגבה				
---	4	1	4	4	2	2	5	5	5	4000	מתקנים חודשיים				
---	3	1	7	7	2	5	5	2	2	עפוי	בית עלמין				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	שפ"פ/שצ"פ				

*1 מגבלות גובה – ראה טעיף 3.3 א.א.

*2 קווי הבניין מתייחסים לבניה החדשה.

*3 תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלט הכניסה אל מתחת למפלט הכניסה באישור הועדה המקומית.
 *4 גובה מתקנים בשטח למבני משק ותעשייה יוכל להיות מעל 12 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית.

*5 במבני תעשייה ומשק תותר הקמת גלריה

*6 קו בניין 0 לדו הצמוד, לצד השני קו הבנין צדדי הוא 4 מ'.

*7 במגורשי מגורים הגובלים בשטח פרטי פתוח ניתן לבנות בקו בנין אחורי - 4 מ.

*8 למעט לגבי מגורשים 1111-1108, ששטחם המינימלי יהיה: מגורש 1108 - 388 מ"ר; מגורש 1110 - 373 מ"ר; מגורש 1111 - 427 מ"ר. קו הבנין האחורי במגורשים אלה יהיה 3 מ', קו בנין קדמי למגורשים 1108 ו - 1109 יהיה 4 מ'.

*9 במגורש 1002 - ארבע משפחותי ובמגורש 871 - דו משפחתי.

*10 באזור התעשייה שבדרום התכנית (חלקה 17 בגוש 18482) ישמר קו בנין במרחק 50 מ' מגובל בית הקברות עפ"י המסומן בתשריט בקו מרוסק אדום.

פרק 4 - הוראות סביבתיות לאזור התעשייה, ואזור מבני משק ומבני משק מיוחדים:

א. הוראות כלליות:

1. **ביוב.**
 - א1. **רישוי ותכניות**

תכנית מערכת הביוב לתעשייה, מבני משק ומבני משק מיוחדים תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.
 - ב1. **טיב השפכים**

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנות ולתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות ובהתאם לחוק עזר לביוב של הרשות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

המפעלים יקימו, במידת הצורך, מתקנים לטיפול קדם בשפכים, טרם חיבור למערכת הביוב המרכזית, כך שאיכות הקולחים תעמוד בדרישות התקנות. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים ותמלחות, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
2. **הידרנטים**

בכל מגרש בשטח מפעל תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שרותי הכבאות.
3. **ניקוז**

תכנית ניקוז לשטח המפעלים תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
4. **פסולת**
 - א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 - ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.
 - ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל, בהתאם לכל דין. היתר בנייה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו / או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.
 - ד. פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.
5. **רעש**

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, (" הגדרתו בחוק") יידרש היוזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטחו כי לא יגרם מטרד סביבתי.
6. **איכות אויר**

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

ב. הוראות להיתר בניה:

מפעל חדש יידרש למלא שאלון "השלכות סביבתיות" ועל פיו יקבע הגורם הסביבתי – המשרד לאיכות הסביבה – באם המפעל המיועד נדרש להגיש חוות דעת סביבתית טרם קבלת ההיתר.

לאחר בדיקת חוות הדעת הסביבתית ע"י הגורם המוסמך לכך, ייקבע האם ניתן להתחיל בהליך קבלת ההיתר.

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1.1. מידע ונתונים – כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.
שלבי בצוע, לרבות בצוע תשתית.

2.1. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

2.1.1. ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

2.1.2. שפכים:

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית/או לחילופין הצגת מתקני המערכת הסגורה.

2.1.3. פסולת:

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום המפעל ודרכי סילוקה.

2.1.4. זיהום אויר:

אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

2.1.5. חומרים רעילים ומסוכנים:

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

2.1.6. רעש:

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

ב2ז. איכות אויר :

שעורים מרביים לפליטת מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תחליף הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.

ב2ח. בינוי :

מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

ב2ט. אחסון :

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

ב2י. פיתוח השטח :

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבני תעשייה ומבני משק, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ומבני המשק ושילוב ביצוע התכנית.

ג. הנחיות למבני משק, מבני משק מיוחדים ומלאכה

בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים.

בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.

מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים :

ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.

שפכים - תחובת תכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.

פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים.

בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

במידה ויהיה שימוש בדלק ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

פרק 5 עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

א. הוראות כלליות :

1. חומרי גמר : גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).

2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל מזגן אל שוחות הניקוז של הבניין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה. לרבות פרגולה בשטח 20 מ"ר כמוגדר בפרק ה' 1 ז'.
4. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.
5. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
6. זרועות כביסה - לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבניין בלבד.
7. גגות רעפים - לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.

אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הוועדה המקומית יהיה להיתר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1א. תכנית בינוי (באזורים בהם תבוצע בניה חדשה ו/או "פנוי בנוי")

תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת (ע"פ סעיף 3 להלן). תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה/באזור מלאכה, מסחר, התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'.

2א. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

3א. בניני ציבור, מבני שרות לחברי המושב, אזור תעשייה, מבני משק, מבני משק מיוחדים ואזור ספורט.

פיתוח אזורים אלו יחויב בהגשת תכנית בינוי פיתוח וחניה למתחם שלם שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הועדה המקומית.

4א. אזור מבני משק - מיוחד

האזור המיועד לרפת משותפת - לא ינתן טופס 4 אלא לאחר שיוכח להנחת דעת הועדה המקומית כי הרפת הינה רפת אזורית המשמשת מסי ישובים ולא את מושב רגבה בלבד.

ב. - תשתיות:

1ב. מים:

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

ב.2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ב.3. ביוב :

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

ב.4. חשמל ותקשורת :

קווי החשמל יחוברו לרשת החשמל הארצית. כל קווי החשמל והתקשורת יהיו נתקרקעיים.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א.5. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים 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 ק"ו (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 המינימליים המותרים.

ב.5. 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 נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג.5. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6. אשפה ופסולת בניה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188 - 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים או שפ"פים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה בקומה שניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- 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. ביצוע ההריסה יהיה תנאי למימוש בניה ע"פ היעודים והתכליות שנקבעו בתכנית זו ותבוצע ע"ח היזם.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, ביצוע תשתיות דרכים, ביוב, מים, חשמל ותקשורת למבנים.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. 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 הבטח מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות (אמת המים):

"בשטח העתיקות (אמת מים) ובמרחק של 20 מ' משני צדדיו לא תותר כל עבודה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח".

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 6 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 7 - חתימות

רגבה
מושב שתופי חקלאי בע"מ

יזמי התכנית: טלז, 3/3

בעל הקרקע:

רגבה
מושב שתופי חקלאי

טלז, 3/3

בעלי הזכויות בקרקע:

המתכנן:

ערן מבל
ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ
51-226190-0
רחוב הבונים 19 ק. טבעון
04-9835146

ינואר 2001
מרץ 2001
אוגוסט 2001
נובמבר 2001
מרץ 2002

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 12317/א
 יו"ר המועצה לתכנון הבניה החליטה
 ביום 13/2/02 לאשר את התכנית.
 סמונכ"ל לתכנון
 יו"ר המועצה

הודעה על אישור תכנית מס. 12317/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____