

25.2.03 ע 3 ח

2-4710

13

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מעלה הגליל  
31-12-2002  
נתקבל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מעלה הגליל  
תכנית מס' 11097/2  
הועדה המקומית בשיבתה מס' 4/98  
מיום 6.12.98 החליטה להמליץ  
על הפקדת התכנית הנקובה לעי  
יושב ראש הועדה  
מהנדס העדה

תאריך: דצמבר 2002

מחוז הצפון אלי שמחון

מ"ר מרצה לתכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף

משרד המכירת והתכנון והבניה תשכ"ה 1965  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
11097/2  
אישור תכנית מס' 275/02  
ביום 27.5.02 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

שם ישוב: שתולה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מס' ג / 11097, הרחבת מושב שתולה.  
מהווה שינוי לתוכנית ג / 4814 (בהפקדה), תוכנית ג / 1284 בתוקף  
ג / 1561 בתוקף.

1.2 מקום התוכנית:

שתולה.

החלטת ועדה מקומית לתכנון והבניה מס' 11097/2  
מיום 5.5.02

מזרח: 776, 800	צפון: 229, 700	נ.צ. מרכזי
חלקות	חלקי חלקות	מספר גוש
	1, 2	19842
	7, 4	19862
	3, 4, 7, 12, 21, 24, 27	19865
	כל הגוש במלואו	19866
	7, 8, 16, 15	19867

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית יהיה כל השטח המותחם בקו כחול 606.08 במדידה גרפית.

יח"ד	יח"ד	יח"ד
אירוח	154 - מתוכן 52 חדשות	מגורים א'
304	84	מגורים ב'
168	238	סה"כ
472		

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע:  
מ.מי נצרת עלית  
טל: 04 - 6558211  
פקס: 04 - 6560521

יזם התוכנית:  
ועד מושב שתולה  
ד.נ. גליל מערבי 22865  
טלפקס : 04 - 9807872

מגיש התוכנית:  
מועצה אזורית מעלה יוסף  
טל: 04 - 9806212  
פקס: 04 - 9807496

עורך התוכנית:  
מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ  
רח' הפלמ"ח 42 , צפת  
טל: 04 - 6972222  
פקס: 04 - 6920040

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה הקלה לתמ"א 22 (אישור בסמכות הועדה המחוזית) לגבי קטע יער ח - 7 , ח - 9 .  
תוכנית זו כפופה לתוכנית המתאר המחוזית.

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מושב שתולה ג / 4814 מופקדת ותוכנית ג / 1284 בתוקף  
וג' / 1561 בתוקף.

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 17 עמודים – מסמך מחייב.
  - ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 מסמך מחייב.
  - ג. נספח גושים וחלקות.
- כל מסמכי מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

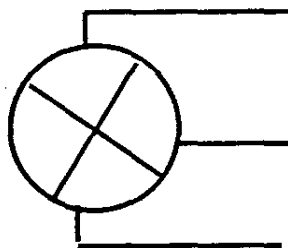
תאריך	הכנה
דצמבר 2000	עדכון 1
ספטמבר 2001	עדכון 2
ינואר 2002	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- |   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| קו כחול עבה   | - | 1. גבול תוכנית            |
| קו כחול עבה מקוטע.                                    | - | 2. גבול תב"ע מאושרת       |
| קו ירוק עבה מקוטע.                                    | - | 3. גבול תמ"א 22           |
| מקווקו ירוק.  | - | 4. שטח חקלאי              |
| כתום.   | - | 5. אזור מגורים א'         |
| תכלת.   | - | 6. אזור מגורים ב'         |
| חום תחום חום כהה.                                     | - | 7. אזור מבני ציבור        |
| מפוספס חום ואפור.                                     | - | 8. מבני ציבור משולב במסחר |
| חום תחום ירוק.  | - | 9. מבני משק משותפים       |
| מקווקו ירוק כהה.                                      | - | 10. מבני משק פרטי         |
| מקווקו כתום.  | - | 11. שטח תכנון עתידי       |
| סגול.   | - | 12. אזור תעשייה           |
| ירוק.   | - | 13. שטח ציבורי פתוח       |
| מקווקו אדום על רקע ירוק.                              | - | 14. שביל להולכי רגל       |
| חום.  | - | 15. דרך קיימת מאושרת      |
| אדום.   | - | 16. דרך מוצעת             |
| מקווקו אדום.  | - | 17. דרך לביטול            |
| ירוק תחום ירוק כהה.                                   | - | 18. אזור ספורט            |
| ירוק כהה משובש בקווים אלכסוניים מצולבים.              | - | 19. יער (עפ"י תמ"א 22)    |
| ירוק משובץ בקווים אלכסוניים מצולבים על רקע ירוק בהיר. | - | 20. שמורת טבע             |
| קו מקווקו שחור.                                       | - | 21. אזור עתיקות           |
| קונטור של מבנה בצבע שחור ובתוכו קווקו שחור.           | - | 22. מבנים קיימים חורגים   |
| קו נקודה קו נקודה בשחור.                              | - | 23. קו מתח גבוה           |
| מספר כחול בתוך עיגול כחול.                            | - | 24. מספר חלקה קיים        |
| מספר סגול בתוך עיגול סגול.                            | - | 25. מספר חלקה מוצעת       |
| מספר שחור בתוך ריבוע.                                 | - | 26. מספר חלקה קהילתית     |
| אות מ' בתוך עיגול - בצבע כחול.                        | - | 27. משותף                 |
| קו בצבע סגול.   | - | 28. גבול חלקה             |
| קו סגול עם משולשים בסגול                              | - | 29. גבול גוש              |

30. רוזטה:



מס' דרך

קו בנין מינימלי

רוחב הדרך

1.10 טבלת יעודי שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
		9.02	54.69	שטח חקלאי
16.15	97.88	12.34	74.66	אזור מגורים א'
7.34	44.51			אזור מגורים ב'
1.27	7.70	1.43	8.69	אזור למבני ציבור
2.88	17.57			מבני ציבור משולב במסחר
11.39	69.04	6.72	40.75	מבני משק משותפים
13.38	81.15	12.64	76.66	מבני משק פרטי
		3.68	22.32	שטח תכנון עתידי
3.24	19.65	2.98	18.13	אזור תעשייה
14.09	85.47	7.29	44.18	שטח ציבורי פתוח
0.24	1.43	0.14	0.86	שביל להולכי רגל
7.92	47.97	10.88	65.88	דרך קיימת מאושרת
9.09	55.09			דרך מוצעת
1.81	10.75	0.75	4.50	אזור ספורט
10.47	63.49	32.13	194.76	יער (עפ"י תמ"א 22)
0.73	4.38			שמורת טבע
100%	606.08	100%	606.08	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

1. תיחום שטח פיתוח למושב שתולה כולל החבת היישוב.
2. התווית רשת הדרכים למינהם וסיווגם.
3. קביעת אזורים ועתודות הקרקע לשימושים השונים בתחום התוכנית.
4. קביעת הוראות בניה המסדירה את מגורי האדם, מבני ציבור, שרותים ובנייני משק באזורים בהם מותרת הבניה.
5. קביעת הנחיות פיתוח התשתית בנוגע לביוב, ניקוז, מים וחשמל.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור הקלאי לאזור מגורים.
- ב. קביעת הוראות בניה - קביעת צפיפות, מרווחי בניה וגובה בתים.
- ג. קביעת הסדרי גישה וחנייה למגרשי המגורים ולאזור כולו.
- ד. החלוקה המסומנת על גבי התשריט הינה תלוּקת שאינה מחייבת ודורשת הסדרה באמצעות תשריט חלוקה בסמכות ועדה המקומית.

### 2.2.3 תנאים לביצוע התוכנית:

- א. על הועדה המקומית לתכנון ובניה תוך שלוש שנים מיום אישורה של תוכנית זו להסדיר את כל המקרים של אי התאמה בין הבניה הקיימת בפועל לבין התכנון המאושר במסגרת תוכנית זו, קרי: חדירת מבנים קיימים לתוך שטחי הדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים, אי התאמה בין גבולות המגרשים ומיקום המבנים החורגים מגבולות המגרש, הסדרת גבולות בין יעודי קרקע שונים במקרים בהם המבנה ממוקם על יעודי קרקע שונים.
- ב. למבנים הקיימים בשטח והנוגדים לתכנון זה, לא ינתנו היתרי בניה להגדלה או לשדרוג ללא הסדרתם כפי שנדרש בטעיף א' המצויין לעיל.

### 2.2.4 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע	במ"ר	מספר יח"ד	מספר יח' אירוח
מגורים א'	53834		154	304
מגורים ב'	22255		84	168
אזור למבנה ציבור	4620			
מבני ציבור משולב במסחר	8785			
מבני משק משותפים	20712			
מבני משק פרטים	28402			
אזור תעשייה	8843			
אזור ספורט	3225			

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

א. כללי: לא ינתן 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 הבנין.

ב. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתוכנית זו.

ג. לגבי כל אזור תכנון ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים וביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

1. אזור מגורים א' - כתום: א. אזור זה נועד לבניית מגורים בניה ליח' אירוח מחסן, וחניה, לא תותר כל בניה אחרת בתחום אזור מגורים.

ב. צימרים:

(1) בכל מגרש ניתן יהיה להקים 4 יח' ארוח צימרים בגודל של 40 מ"ר כל אחת.

(2) היחידות יוכלו להיות כחלק אינטגרלי מהבית או במבנה נפרד.

(3) היחידות יבנו בהתאם להקן משרד התיירות ויכללו שרתים צמודים ומטבחון (אשר יוכל להיות משותף ליחידות).

(4) במקרה בו המבנה יהיה נפרד יעוצב המבנה באופי כפרי וישתלב בסביבה – הן בחומרי הגמר, הגובה והגישות – ובאישור הועדה המקומית.

(5) הכניסה לצימרים תהיה כניסה נפרדת עם אפשרות גישות משלה.

(6) תנאי למתן היתרי בניה לצימרים הינו הפעלת סעיף 146 בחוק.

(7) היתרי בניה לצימרים: היתרי בניה יוצאו בתנאי עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות ובאישור משרד התיירות.

(8) חניה לצימרים תהיה במסגרת גבולות המגרש ותוסדר כך שתהיה נגישה לצימרים השייכים לחלקה הרלוונטית.

ג. התוכנית חינה ל – 154 יח"ד וכן ל – 304 יח' אירוח שיועדו לבנים ממשיכים ולאוכלוסיה חיצונית.

ד. במגרשים מעל 1000 מ"ר תותר בניית 3 יח' מגורים בנוסף לצימרים.

ה. חניה במסגרת המגרש בקו בניין - 0 - ציד. תותר בניית פרגולה מעץ לקירוי בלבד. גובה הפרגולה 2.5 מ' אורך מקסימלי 5.5 מ' ורוחב של 3 מ'. (נכלל בחישוב שטחי השירות). ניקוז הפרגולה יהיה לכיוון ובמסגרת המגרש הספציפי שאליו היא משתייכת.

ו. תותר בניה מחסן בשטח של 4 מ' בצמוד למבנה בקו בניין - 0 - אחורי או ציד ובתנאי שלא יעבור גובה של 2.2 מ'. חומרי הגמר עץ או פח מגולוון / צבוע ואשר משתלב בחזית הכללית (נחשב בחישוב שטחי השירות).

ז. תותר בניית מרתף - הכל במסגרת קווי הבניין ושטחי השרות המותרים.

ח. תותר בניה של קומת גג ובלבד שקצה הגג לא יעבור את הגובה המוגדר בטבלת הזכויות. השטחים בגג יחושבו חלק כשטחי שירות וחלק כשטחים עיקריים הכל בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ט. תנאי למתן היתר בניה הינה הפעלת מערכת ביוב מרכזית כולל פתרון קצה.

א. בכל מגרש תותר בניה למגורים - יח' אחת, מחסן וחניה, לא תותר כל בניה אחרת באזור זה.

2. אזור מגורים ב' - תכלת:

ב. בכל מגרש תותר הקמת שתי יחידות אירוח בגודל של 40 מ"ר כל אחת.

- 1 היחידות תהיינה כחלק ארכיטקטוני ופונקציונאלי מבית המגורים.
- 2 ליחידות תהיה כניסה נפרדת.
- 3 גמר המבנה יהיה בעל אופי כפרי וישתלב בסביבה.
- 4 היחידות יכללו חדר מגורים, שרותים צמודים ופינת אוכל/טלויזיה הכל בכפוף להנחיות משרד התיירות.
- 5 ליחידות ישולב מטבחון או באופן אינטגרלי לכל יחידה, או מטבח משותף.
- 6 הגמר החיצוני של היחידות ישתלב באופיו של המבנה ויהיה בעל אופי כפרי. תנאי למתן היתר בניה לצימרים הינו הפעלת סעיף 146 לחוק.
- 7 היתר בניה לצימרים: היתר בניה יוצאו בתנאי עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות ובאישור משרד התיירות.
- 8 חניה לצימרים תהיה בגבולות המגרש ובסמוך לבית.

ג. מרתף:

- 1 ( תותר בנית מרתף בגובה של 2.20 מ' (הנ"ל יחשב בשטחי השירות).
- 2 תותר בליטה של המרתף בגובה של 1 מ' מפני קרקע טבעית לשם איורודור ותאורה.



ד. קומת גג:

- 1) תותר בניית גג רעפים ובלבד שישתלב בסביבה ובאופי המקום.
- 2) תותר בניית קוקיות ופתיחת חלונות בקירות הגמלון, הכל בכפוף לתוכנית עיצוב שתאושר בוועדה המקומית.

ה. תנאי למתן היתר בניה הינה הפעלת מערכת ביוב מרכזית כולל פתרון קצה.

3. אזור מבני ציבור - חום תחום חום כהה:

א. הבנייה תותר באזור זה על פי תוכנית בינוי הכוללת עיצוב ארכיטקטוני, שתעשה טרום הגשת היתר בניה, תוכנית זו תאושר על ידי הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים ואזוריים.
2. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
3. מועדונים.

ג. מותר לכל בנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

א. הבנייה תותר באזור זה על פי תוכנית בינוי הכוללת עיצוב ארכיטקטוני שתעשה טרום הגשת היתר בניה, תוכנית זו תאושר על ידי הועדה המקומית.

4. מבני ציבור משולב במסחר - חום אפור חום אפור:

ב. באזור זה יותרו כל התכליות המותרות באזור למבני ציבור ובאותן מגבלות בנייה.

מבני ציבור:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים ואזוריים.
2. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
3. מועדונים.

בנוסף תותר בניה של:

1. מבנה מסחר לשרות התושבים.
2. מבנה מסחר סיטונאי וקימעונאי.
3. מבנה משרדים למקצועות חופשיים.

ג. יותרו מס' תכליות במבנה אחד ובלבד שאינן מהוות מטרד אחת לשניה, ובאישור מהנדס הועדה.

ד. מקסימום בניה למסחר באזור זה יהיה 1000 מ"ר.

ה. ינתנו פתרונות אקוסטיים למניעת מפגעי רעש, במידת הצורך ועל חשבון היזם.

5. מבני משק משותפים - חום תחום ירוק:

א. באזור זה תותר בניית :

1. בניית מבנים חקלאיים עפ"י פרוגרמה.
2. בניית לולים; רפתות, דירים.
3. בניית מוסכים לכלים חקלאיים.

ב. הבניה באזור זה תתבצע ע"ס קרטריונים והנחיות של משרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, משרד החקלאות ובאישורם לתוכנית ולפתרון הסביבתי.

ג. תנאי למתן היתר בניה באזור זה יהיה הכנתה של תוכנית בינו לאישור הועדה המקומית.

ד. תנאי להרחבה של אזור מבנה המשק תהיה תוכנית בינו שתלווה ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י ועדה מקומית.

ה. הקרטריונים ומתן היתר יביאו בחשבון הגחיות סביבתיות הולמות שיאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

6. מבני משק פרטי - מקווק ורוק כהת:

- א. לא תותר כל בניה ללא אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות, כולל קבלת הנחיות סביבתיות.
- ב. תותר בניית לולים.
- ג. תותר בניית חממות.
- ד. תותר בניית מוסכים לכלים חקלאיים ובכל מקרה לא יותר מ - 300 מ"ר לנחלה.
- ה. מבני משק לחקלאות.
- ו. רפתות ודירים.
- ז. בניית מבנים חקלאיים עפ"י פרוגרמה שתוגש לוועדה המקומית ותאושר על ידה.

7. אזור תעשייה - סגול:

- א. תותר בניית בתי מלאכה למלאכה זעירה כמו נגרות מסגרות.
- ב. תותר בניית מוסכים לכלים תעשייתיים וחקלאיים.
- ג. לא תותר כל בניה ללא אישור מא"ס משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
- ד. לא תותר כל בניה באזור אלא אם תוגש בהתאם להוראות תכנית בינוי מפורטת ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה היינו הפעלת מערכת ביוב מרכזית כולל פתרון קצה.

8. שטחים ציבוריים פתוחים - ירוק:

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים וחורשות.
2. מגרשי גוי ברשות הציבור.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה.
5. מערכות תשתית, ניקוז, חשמל ומים.

9. שביל להולכי רגל - מקווקו אדום  
על רקע ירוק:

- א. מיועד לשמש כשטח מעבר לציבור.
- ב. לא תותר כל בניה מכל מין וסוג שהוא.
- ג. יותרו מעבר תשתיות בהתאם לצורך.

10. שטחים לדרכים:

דרך קיימת מאושרת-תחום  
דרך מוצעת - אדום

1. דרכים קיימות ומאושרות יתואמו לדברים כדלקמן:  
דרכים ציבוריות, כולל מדרכורה, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים לא מקורות, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. לצנרת מים, ביוב, קווי חשמל ותאורה, תקשורת (טלפון וטל"כ) ותעלות ניקוז.
2. לא תותר כל בניה למעט מערכת תשתית.
3. תנאי להוצאת חיתרי בניה הוא התאמת מפלס הכניסה למבנה עם מפלס הכביש המתוכנן

11. אזור ספורט:

ירוק תחום ירוק כהה

תותר בניה מתקני ספורט.

1. אולמות ספורט.
2. מתקני שרותים.
3. מלתחות וחדרי הלבשה.
4. ברכות שחיה.
5. מגרשי ספורט למינהם.

12. יער עפ"י תמ"א 22:

כל התכליות תהיינה עפ"י תכ"א 22.

13. שמורת טבע- ירוק משובע  
בקווים אלכסוניים מצולבים  
על רקע ירוק בהיר:

- א. איזור זה הינו בעל ערכים נופיים וגאולוגים מיוחדים.
- ב. באזור זה לא ניתן יהיה לבנות כל בניה למעט פרגולות ומקומות ישיבה לציבור.

ג. כל פעולה מסוג של הנחת תשתית, בניית פרגולה להצללה, מושבים ושבילים לטיול זוגי תעשה באישור הרשות לשמורת הטבע וגנים לאומיים והועדה המקומית.

14. אזור עתיקות - קו מקווקו שחור:

הגבלת הפעילות בשטח העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות, אין לבצע באתר כל פעילות ללא היתר מרשות העתיקות ובכלל זה זריקת אשפה, סילוק חרישה לרבות עבודות פיתוח ובניה.

15. מבנים קיימים חורגים -

קונטור של מבנה בצבע שחור  
ובתוכו קווקו שחור

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנין והבניה.

שם האזור	שטח מגרש מייגמל במ"ר	קווי בנין במטרים				* אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי באזורים				סח"ל	מס' יחיד לזונה	מס' יחיד בתוכנית	מס' יחיד למגרש	מס' זונה טס' קומות מירבי *	גובה זונה במטרים	גובה זונה	
		קדמי	אחורי	צדדי	מכל מפלס בניסה	מפתל מפלס בניסה	שימוש יעקרי	שטחי שדות	תכנית								
מגורים א	700	4 מ'	4 מ'	4 מ'	4 מ'	50%	20%	15%	55% בכל הקומות	15%	35%	70%	2 + קומות + קומת או תפוח	מס' קומות	גובה זונה במטרים	גובה זונה	
מבני ציבור	1000	4 מ'	4 מ'	4 מ'	4 מ'	50%	20%	10%	50% בכל הקומות	10%	30%	70%	2 + קומות + קומת או תפוח	מס' קומות	גובה זונה במטרים	גובה זונה	
מבני ציבור משולב במסחר	1000	4 מ'	4 מ'	4 מ'	4 מ'	45%	15%	10%	50%	10%	30%	60%	2 + קומות + קומת או תפוח	מס' קומות	גובה זונה במטרים	גובה זונה	
מבני משק פרטי	1000	4 מ'	4 מ'	4 מ'	4 מ'	35%	10%	10%	35%	10%	30%	45%	1 קומת	מס' קומות	גובה זונה במטרים	גובה זונה	
אזור תעשייה	1000	4 מ'	4 מ'	4 מ'	4 מ'	40%	15%	10%	45%	10%	30%	55%	2 קומות	מס' קומות	גובה זונה במטרים	גובה זונה	
ספורט	200	4 מ'	4 מ'	4 מ'	4 מ'	30%	10%	10%	30%	10%	20%	40%	2 קומות	מס' קומות	גובה זונה במטרים	גובה זונה	
דרכים	לא תותר כל בניה למעט מעבר תשתיות.																
דרך להחלכו רגל	200	4 מ'	4 מ'	4 מ'	4 מ'	800 מ"ר	800 מ"ר	800 מ"ר	800 מ"ר	800 מ"ר	800 מ"ר	800 מ"ר	1 קומת	מס' קומות	גובה זונה במטרים	גובה זונה	

\* זונה טס' קומות מירבי \* גובה זונה במטרים

\*\* באזור זה יתור מקסימום - של 1000 מ"ר / מסחר - לפי החלוקה הבאה:

- 1. 500 מ"ר - לפרלנה, מיני-סופר מרקט
- 2. 150 מ"ר - חנות
- 3. 200 מ"ר - מסעדה מקומית.
- 4. 150 מ"ר - שונות.

הערה: גובה הגנה ימדה מפני קרקע טעינות או הסורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של הטובה.

## פרק 4 : הוראות והנחיות נוספות:

### א. עיצוב ארכיטקטוני:

#### 1. חומרי בניה וגמר

- א. תוכנית הבינוי תותאם לטופוגרפיה הקיימת.
- ב. הכניסות והיציאות לבתים יותאמו למפלסי הכבישים וקירות התמך.
- ג. בבקשת היתר הבניה ישלובו חומרים מקומיים ומתאימים כדוגמת אבן ורעפים.
- ד. גידור הבתים יעשה בעבודות אבן ובאישור הוועדה המקומית.

#### 2. דודי שמש

יותקנו מוסתרים על הגגות על פי תוכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

#### 3. צנרת

לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות אלא על פי תכנית בקשת היתר בניה.

#### 4. מיזוג אוויר

לא תותר התקנת מזגנים או קומפרוסורים לנ"ל אלא באופן מוסתר על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

### ב. תשתיות:

#### 1. נטיעות:

הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשכחים פתוחים במקומות שיקבעו בתשריט או ע"י הוועדה, ולהגן עליהן מכל נזק שעלול להיגרם להן.

#### 2. ביוב:

א. 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. תנאי למתן היתר בניה למגורים גישוב ואזור תעשייה – ביצוע בפועל של פתרון קצה לסילוק שפכים בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת.

#### 3. ניקוז:

הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילה דרך. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור דשות הניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז מפורטת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

4. אספקת מים: מי שתייה יסופקו מקו מקורות בקווי צינורות והסדורים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה מכבי אש, משרד התברואה ומשרד הבריאות.

5. סילוק אשפה: א. מיקום הפחים וצורת הפתרון של הנגישות תתואם עם הרשות המקומית.  
ב. הפסולת תאסף ותועבר לאתר פסולת מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

## 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 לצורכי רישום.
- 1.4 החלוקה המסומנת ע"ג התשריט הינה חלוקה שאינה מחייבת ודורשת הסדרה באמצעות תשריט חלוקה בסמכות ועדה מקומית.

### 2. רישום:

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

### 3. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

### 4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק.

### 5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- 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 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 אווירים 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. 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 עליון גבוה עד 33 ק"ו.
  - מ – 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תתקרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. עתיקות:

הגבלת הפעילות בשטח עתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות אין לבצע באתר כל פעילות ללא היתר מרשות העתיקות ובכלל זה זריקת אשפה, סילוק חרישה לרבות עבודות פיתוח ובניה.

6. מקלטים/ ממדים/ ממק"ם:

מיקום ובנית מקלטים - ממדים - ממקים ועבודות ביטחוניות יבוצעו בהתאם לדרישות צה"ל/הג"א. לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט בוצע בהתאם לכל התקנים וההנחיות של הג"א

7. הידרנטים:

קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. יחידות צימרים:

ניצול 60% מסך הצימרים המותרים לפי תוכנית זו, דורש דיון נוסף בוועדה מחוזית, לצורך המשך תוקף התוכנית.

9. סידורים לנכים:

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

10. חניה:

לכל מבנה שיוגש במסגרת תוכנית זו יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, בתחום המגרשים.

11. עודפי חפירה:

אין לשפוך עודפי חפירה מחוץ לשטח המגרש, אלא במקום שתואם ואושר ע"י מהנדס הוועדה מקומית. עודפי חפירה יפוננו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקש ההיתר. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי חפירה לאתר מסודר.

פרק 5 - נחיות איכות הסביבה:

הוראות בנושא איכות הסביבה תהיינה עפ"י הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה של המשרד לאיכות הסביבה - מחוז צפון.

1. א. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

ב. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן הרלוונטי.

ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדה-בהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית. תוכן תוכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.

ד. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין חוק, תקנה או הוראה של רשות מוסמכת.

ה. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש, המותרים כדין.

ו. הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית לפתוח המגרש ולכל בנין עפ"י החוק: תוכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שביל גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים ופסולת.

2. רעש:

א. בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש החורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן 1990, יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. הוראה זו תחול גם על מרכזי שירותים ומבני ציבור.

ב. מפלסי הרעש המירבי במבנים הסמוכים לאזור התעשייה (המוגדרים בתקנות מבנים א' - ד') לא יעלה על המפלס המירבי המותר ובהחמרה של 5 dB (A) כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן 1990 תוספת ראשונה.

ג. להיתר בניה (או איכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העלולים לכלול מקורות רעש בלתי סביר תחייב התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להגרם על ידי פעילות המתקן. הבקשה להיתר בניה תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתית. במסמך האקוסטי יפורטו ויאופינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלס המותר בהתאם למאפייני הרעש מישכו, וזמן היווצרותו (יום או לילה).

ד. רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.



**חתימות**

אין לני התקנות יעילות חוקיות. פתרון שני שהיה ניתוחית זכר  
רשויות התכנון הנוכחיות.  
התקנות הנה לצרכ תכנון ברמה אין בה כדי להקנות כל זכויות  
ליוזם התכנית או לרוב בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד  
הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם ניהלים בונים ואין חתימתו זו באה  
בניהים הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין בה רשות מוסמכת.  
לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למינו הסך הכספי נוצרר בזה כי אם יועבר או יועברו על ידנו הסכם  
בגין השטח הנכס/בתכנית. אין בחתימתנו זו על התכנית הכרה או  
הודאה בקיום הסכם האגוד ואין יועבר על זכותנו לבטלו, בולל  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח. ואין על  
כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן  
חתימתנו ניתנת אך ורק נזקקות טבט תכנונית.

~~ועד מוניציפלי  
מושב - שתולה  
יזם התוכנית~~

מינהל מוקדקי ישראל  
מחוז הצפון

162103

בעל הקרקע

התנאי תקון סעיף הקרקע

~~חילוסלובת אדריכלים בע"מ  
עורך התוכנית~~

המועצה האזורית "מעשה נוסף"  
דני שטרית  
מזכיר המועצה  
תאריך 30.12.02 חתימה

מגיש התוכנית

30.12.02  
תאריך