

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : וועדה מקומית לתכנון ובנייה "משגב"  
תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית "משגב"

שם היישוב - "אבטליון"

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 13278 - "הרחבת הישוב "אבטליון"  
- שינוי לתכנית ג/ 9857

1.2 מקום התכנית: אבטליון

נ.צ. מרכזי מזרח: 749/750 צפון 224/100

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' ג/ 13278  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 28.4.05 לאשר את התכנית  
תאריך גזיר  
סמנכ"ל לתכנון

רשימת גושים וחלקות - נוסח הפקדה

מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
19349	-	2
19348	-	8
19347	-	36,37
19355	-	39

רשימת גושים וחלקות חדשה

מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
19349	--	162
19348	--	74
19347		37,38,39,87
19355	--	39
19396		95,96

1.3 שטח התכנית

143.7 דונם (מדוד באמצעות מחשב)

1.4 קיבולת יח"ד ביישוב:

יח"ד קיימות ומאושרות = 104 יח"ד

יח"ד מוצעות = 46 יח"ד

סה"כ יח"ד ביישוב, מוצע ומאושר = 150 יח"ד

קיבולת יח"ד בתכנית זאת :

83 מתוכם 37 יח"ד מאושרות ו- 46 מוצעות.

הודעה על אישור תכנית מס' ג/ 13278  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5402  
מיום 31.8.05

**1.5 בעלי ענין**

**בעלי הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל. קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211  
פקס: 04-6560521

**יזם התכנית:** מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון וועד הישוב אבטליון.

**מגיש התכנית:** מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון.

**עורך התכנית:** ענת פיק, אדריכלית, רשיון מס' 3833  
כתובת: קק"ל 43, קרית טבעון 36000  
טלפון: 04-9837947, פקס: 04-9531201

**יועצים :** נוף: טלי טוך תמי סרגוסטי - תכנון נוף.  
כבישים : אברי קדמי- ש.קרני מהנדסים.  
מים וביוב : נתן שכטר – יודפת מהנדסים.  
חשמל: יוחאי דרואי- סים הנדסת חשמל.

**1.5 יחס לתכניות אחרות****תמ"א 31**

הגדרה על פי תשריט הנחיות סביבתיות- שטח לשימור משאבי מים.  
הגדרה על פי תשריט יעודי קרקע- בתחום גבולות הבועה של היישוב (בועה בגבולות קו כחול מאושר).

**תכנית מתאר ארציות אחרות**

התכנית תואמת את תכנית ת.מ.מ. 2 תיקון מס' 4 בנושא מס' יחידות דיור = 150 יח"ד  
התכנית תואמת לת.מ.מ. 2 תיקון מס' 9 בנושא מס' יח"ד = 120 יח"ד או כמאושר,  
הגדול מבין שניהם.

**תכנית מתאר מקומית**

התכנית מפרטת ומהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 9857 – "תכנית מתאר אבטליון" המאושרת  
מיום: 19.04.99 י.פ. 4891 (פורסמה בילקוט הפירסומים ביום 8.06.2000)  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח,  
תכנית זאת עדיפה.  
התכנית תואמת את תכנית ג/10181 "כביש גישה אבטליון הררית" המאושרת מיום 22.3.04  
י.פ. 5284 עמוד 2399.

**1.6 מסמכי התכנית**

- א. תקנון בן 16 עמודים - מסמך מחייב  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 - מסמך מחייב  
ג. נספח כבישים ותנועה ערוך בק.מ. 1:1,000 - מסמך מנחה  
ד. נספח חתכים לאורך כבישים בק.מ. 1:100/1,000 - מסמך מנחה  
ה. נספח נופי – הכולל תקנון בן 9 עמודים - מסמך מנחה  
ז. תכנית פריסת שצ"פים והרכיית צירים - מסמל מנחה

ה. **נספח בינוי** - חתכים ערוכים בק.מ 1/500 הכוללים 4 גליונות וגליון

מסמך מנחה A4 ובו מסומן מיקום החתכים -

מסמך מחייב נספח קווי בנין ערוך בק.מ 1/1,500 הכולל גליון אחד -

ו. **נספח מים ביוב** - חוברת בת 5 עמודים -

מסמך מנחה נספח תנוחת קווי ביוב בק.מ. 1:1,000 -

### 1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
21.01.2002	עדכון מס' 1
4.01.2003 תיקונים להפקדה	עדכון מס' 2
03.02.2003	עדכון מס' 3
16.02.2005 למתן תוקף	עדכון מס' 4
01/05/2005	עדכון מס' 5

### 1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התכנית

הסימן	הבאור
•	קו כחול עבה רציף
•	קו מספר ועגול ירוק
•	קו מספר ועגול שחור רצוף
•	קו מספר ועגול ירוק מקוטע
•	קו שחור רצוף עם משולשים
•	קו כחול מקוטע קטן
•	קו כחול עבה מקוטע גדול
•	שטח צבוע חום בהיר
•	שטח צבוע אדום
•	שטח מפוספס אדום על רקע יעוד מוצע
•	שטח צבוע ירוק בהיר
•	שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין
•	שטח צבוע כתום
•	שטח צבוע צהוב כתום לסרוגין
	גבול התכנית
	גבול חלקה קיימת ומאושרת ומספרה
	גבול מגרש מוצע ומספרו
	גבול חלקה קיימת ומאושרת לביטול ומספרה
	גבול גוש
	גבול תכנית ג/ 5465 מאושרת
	גבול תכנית ג/ 9857 מאושרת
	דרך מאושרת
	דרך מוצעת
	דרך לביטול
	שביל הולכי רגל
	דרך משולבת
	אזור מגורים א'
	אזור מגורים שלובים בהארכת

שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	•	אזור מסחר
שטח צבוע ירוק	•	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק כהה עם שיבוץ בירוק	•	שטח חורש טיבעי לשימור
שטח צבוע ירוק לבן לסרוגין	•	שטח חקלאי
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	•	איזור בניני ציבור
שטח צבוע סגול מותחם בסגול כהה	•	אזור תעשייה זעירה על פי ג' / 5465
שטח צבוע סגול	•	שטח למתקנים הנדסיים.
מספר בריבוע עליון של עגול	•	מספר דרך
מספר ברבוע תחתון של עגול	•	רוחב דרך
מספר ברבוע צדדים של עגול	•	קו בנין קדמי מינימלי
מספר בריבוע עליון של ריבוע	•	מספר דרך משולבת
מספר ברבוע תחתון של ריבוע	•	רוחב דרך משולבת
מספר ברבוע צדדים של ריבוע	•	קו בנין קדמי מינימלי

### 1.10 טבלת שטחים:

האזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
מגורים א'	19	13.22	42.7	29.71
מגורים שלובים בהארחה	35	24.36	-----	-----
מסחר	1.5	1.04	-----	-----
מבני ציבור	12	8.35	7	4.87
כבישים	27.1	18.86	31.6	21.99
דרך משולבת	--	--	1.06	0.74
שטח ציבורי פתוח	29.5	20.53	17.7	12.32
חורש טיבעי לשימור	--	--	41.4	28.81
שביל להולכי רגל	2.9	2.02	2.10	1.46
מבנים הנדסיים	--	--	0.14	0.10
שטח חקלאי	16.7	11.62	--	--
סה"כ	143.7	100.00	143.7	100.00

### 1.11 קבולת יחידות דיור ביישוב:

קבולת יחידות הדיור בתכנית המוצעת – 83  
מתוכם: 37 יח"ד מאושרות  
46 יח"ד מוצעות  
67 יח"ד קיימות ביישוב הקיים  
150 יח"ד ביישוב סה"כ:

## פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

### 2.1 מטרת התכנית

א. תכנית מפורטת לתכנית מתאר " אבטליון " ג/ 9857 שבתוקף, שמטרתה להפריד שמושים שלובים, תיירות ומגורים, לעדכן את מערכת הדרכים וכן לפרט איזור מגורים מאושר כולל הפרשות לצרכי ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת התכליות המותרות לכל קרקע ויעוד.
- ב. קביעת הוראות בניה בכל אחת מהתכליות הכלולות בתכנית.
- ג. מתן הנחיות לפיתוח רחובות ושצ"פים, בתחום התכנית ומתן הנחיות לאופן שמור אזורי חורש טבעי שבתחום היישוב.
- ד. מתן הנחיות עצוביות ואדריכליות לאופן הבנייה במקום.
- ה. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים

מספר יח"ד מאושרות	מספר יח"ד מוצעות	סה"כ שטח עיקרי מאושר במ"ר	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע מוצע/קיים
37	46	6,290	7,820	מגורים א'
-----	-----	הוראות תכנית ג/ 9857 : לפי תכנית מפורטת שתוכן	3,500	מבני ציבור
-----	2 תחנות טרפן	---	120	מתקנים הנדסיים

**פרק 3 - הוראות התכנית****3.1 רשימת התכליות והשימושים**

**כללי:** לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הגמצאים בתחום התכנית, לשום שמוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימתה שמושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין כמפורט להלן.

**3.1.1 אזור מגורים א'**

הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה ישמש לבניית בתי מגורים בני קומה אחת או שתיים הכוללים יחידת דיור אחת.

יותר שלוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים בכל יחידת דיור בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום. שמוש זה יותנה באישור הוועדה המקומית. לא יותר בכל מקרה שמוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה, יחידת ארוח כפרי וכ"ד או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים.

**3.1.2 אזור בניני ציבור**

הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בתום כהה, מגרשים מס' 210, 211, 212 ישמש לבניית בניני ציבור מכל סוג שיעודם מתן שרות לקהילה והשרותים הנלווים להם כגון: מבני חינוך, בריאות, מועדוני קשישים בתי אבות, מועדוני נוער ומבני דת. בנייה במגרשים אלו תותנה בהכנת תכנית כינוי שתפרט את השימושים ותאושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "משגב".

**3.1.3 שטח ציבורי פתוח.**

הצבוע בתשריט בצבע ירוק ישמש כשטח לגינון, מגרשי משחקים חורשות נוי, מדרגות ושבילים הפתוחים לגישת הציבור ולמעבר תשתיות.

**3.1.4 חורש טיבעי לשימור .**

הצבוע בתשריט בצבע ירוק משובץ ירוק כהה ישמש כשטח יעור וחורש טבעי לשימור וטיפוח. בהתאם להוראות תמ"א 22. לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא באזור זה למעט הכשרת שבילי מטיילים. תותר העברת תשתיות באזור זה בתנאי טיפול נופי ושיקום האזורים שנפגעו בעקבות בצוע הנחת התשתיות.

**3.1.5 שטח לשביל הולכי רגל**

הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ישמש כמעבר הולכי רגל, אופניים ורכב חשמלי קל בלבד והם יהיו פתוחים לגישת הציבור.

**3.1.6 שטח דרך משולבת**

הצבוע בתשריט בצבע אדום ירוק לסרוגין ישמש כדרכי גישה משולבות לרכב ולהולכי רגל ומעבר תשתיות.

**3.1.7 מתקנים הנדסיים**

הצבוע בתשריט בצבע סגול ישמש לבניית תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

**3.1.8 דרכים וחניות.**

הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום בהיר ישמש למעבר כלי רכב ותשתיות ציבוריות בהתאם להוראות נספחי הנוף התחבורה והתשתיות המצורפים לתכנית ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "משגב" ותהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה באתר.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מספר יח"ד סה"כ ליונם	צפופות מס' יח"ד למגורש	גודל מכסמולי		אחוזי בניה/שטח מכסמולי במ"ר										קווי בנין			גודל מגיש מיצמולי	שם השמוש העיקרי
		מספר קומות	גובה במטרים	סה"כ	כיסוי קרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגיש מיצמולי					
														גובה רעפים	גג שטוח	קומות		
2 יח"ד/דונום	1	7.5 מ' / 8.5 מ'	2	230 מ"ר	240 מ"ר	60 מ"ר	170 מ"ר ***	--	** 230 מ"ר	בהתאם לתשריט ולחזרות נספח קווי הבנין המצורף	0	0	0	480 מ"ר	אזור מגורים א'			
--	--	9.5 מ' / 10.5 מ'	2	60%	50%	10%	50%	--	** 60%	בהתאם לתשריט ולנספח קווי בנין המצורף	0	0	0	500 מ"ר	מבני ציבור			
--	--	3 מ'	1	60 מ"ר	60 מ"ר	--	60 מ"ר	--	60 מ"ר	0	0	0	70 מ"ר	אזור מתקנים הנדסיים				

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית  
\*\*\* שטח משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים כמפורט בסעיף 3.1.1 לעיל כלול בשטח המותר למטרה עיקרית. שטח המשרד לא יעלה בכל מקרה על 50 מ"ר.



א. הוראות והנחיות נוספות

1.א. היתרי בנייה לבניית מבנים, פיתוח חצרות ושטחים ציבוריים, דרכים ותשתיות יוצאו רק לאחר הכנת תכנית בינוי לאתר כולו שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "משגב"

2.א. הוראות לבנייה באזור מגורים א'

1.2.א. גמר בנינים

גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית.  
לא יותר השמוש בפח, אסבסט, ניילון, פי.וי.סי וכד'.

2.2.א. מערכת סולרית

א. בגגות שטוחים

מיכלי המים למערכת סולרית וקולטי שמש יותקנו על גגות המבנים ויוסותרו במסתור שיבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.

ב. בגגות רעפים

מיכלי המים יותקנו בתוך חלל הגג וקולטי השמש יונחו על שפוע גג הרעפים

3.2.א. מסתורי כביסה

יבנו כחלק אינטגרלי מחזית המבנה. לא יותרו מסתורי כביסה הבולטים ממשורר חזית המבנה.  
מתקני תליית כביסה אשר יוצבו בחצרות, יוסתרו בקיר פיתוח.  
מיקום מתקני תליית כביסה - יוגש במסגרת תכנית פיתוח מפורטת שתהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

4.2.א. מבנה חניית מקורות

חניה תבנה בפנינת המגרש במרווח צידי וקדמי 0 (אפס) מטר כמצויין בנספח התחבורה המצורף לתכנית או במיקום שייקבע בתכנית בינוי שתוכן לאחר אישור התכנית.  
קרואי החניה בפנינת המגרש יעשה עפ"י פרט סטנדרטי מחייב שיאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה.  
חניה שתבנה במרווחי הבניה המותרים, כמפורט בנספח קווי בניין, תבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.  
ניקוז גג החנייה יהיה לתחום מגרש המבקש וחל איסור לפתיחת פתח בקיר הגובל עם מגרש שכן. שטח הבנייה של חנייה מקורה יכלל במנין שטחי השרות המותרים.

**5.2.א קומת עמודים ומרתף**

בניית קומת עמודים ומרתפים תותר רק במקרים בהם נדרש הדבר כתוצאה משפועי קרקע גבוהים העולים על 12% ובתנאי שמעל קומת העמודים או המרתף תבנה קומה אחת בלבד באופן שישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית.  
שטח קומת העמודים או המרתף לא יעלה על 20% משטח הקומה שמעליה, או 40 מ"ר הקטן מבין שניהם.

**6.2.א גובה מבנים**

1. גובה מבנים כמפורט בטבלת הוראות בניה סעיף 3.2 להלן. ימדד מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא בהיקף חזיתות הבית מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה, ועד רכס גג הרעפים או מעקה גג הבית.
2. תותר התקנת ארובות, פרגולות או יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.0 מ' מעל הגובה המירבי המותר ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפחת מ- 1.5 מ' מהקצה הגבוה של הגג ממנו הוא יוצא.

**7.2.א קביעת מפלס 0.00 של הבנין**

מפלס קומת קרקע של בנין לא יעלה על  $0.5 \pm$  מ' ממפלס קרקע טבעית במרכז חתך העובר לאורך המגרש אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי לביצוע שתוכן לאתר כולו.

**8.2.א גגות**

- קרוי בנינים יעשה בגגות שטוחים או גגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים.
1. שפוע גג הרעפים לא יקטן מ- 35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים חלקים או מקריים, אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת.
  2. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הם נצפים מבתים אחרים.

**9.2.א עליית גג**

מותרת התקנת עליית גג בחלל גג הרעפים.  
התייחסות לעליית הגג מבחינת מספר הקומות המותרות תהיה כמפורט להלן:

- א. עליית הגג לא תחשב לקומה והיא לא תכלל במנין הקומות המותרות.  
אם היא מקורה בגג משופע בכל צדדים (ללא גמלונים) וגובהה המכסימלי לא יעלה על 2.8 מ' ברוטו.

במידה וגובה עליית הגג עולה על 2.8 מ' ברוטו ו/או היא כוללת גמלוניים היא תחשב כקומה לכל דבר והיא תכלול במנין הקומות המותרות. שטח עליית הגג העולה על 1.8 מ' יכלול במנין השטחים המותרים למטרה עיקרית. בעליית גג שאינה נחשבת קומה תותר פתיחת פתחים במישור הגג בלבד (סקיי לייט). הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

#### 10.2.א מרווחי בנייה

א. יהיו כמפורט בנספח קווי בנין המצורף לתכנית. רשאית הוועדה המקומית לתכנון ובניה, בכפוף להוראות החוק, לשנות מרווחי בניה במידה והדבר נדרש לצורך שימור עצים קיימים במגרש או מסיבות אחרות הקשורות בשימור תכנית הקרקע הקיימת או צורך בפתיחת מבטים לנוף.

#### 3.א הוראות לבניה באיזור בניני ציבור.

הבניה באזורים אלה תותנה בהכנת תכנית בינוי לאתר כולו שתקבע את נפחי הבניה, העמדת המבנים בשטח, גובהם, מפלסי 0.00, דרכי גישה פנימיות וחניות. פרוט חומרי בניה ותגמירים וכל ההנחיות האדריכליות האחרות הנדרשות. היתרי בניה יוצאו רק לאחר שאושרה תכנית הבינוי הנ"ל בוועדה המקומית.

#### 4.א הוראות לפיתוח מגרשים ועיצוב נוף.

- 1.4.א תכנית נוף ופיתוח של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה.
- התכנית תערך בק.מ. 1/250 לפחות והיא תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות השערים, המעקות, השבילים, והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש באיזורים מגוננים ומרוצפים, את פתרונות הניקוז, את מיקום ארונות התשתית כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מיכלי גז ודלק. התכנית תפרט את אופן הסתרתם, בתכנית יפורטו גבהים וחומרי גמר. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מעודכנת שתערך ע"י מודד מוסמך ותכלול סימון טופוגרפיה, סימון כל העצמים הקיימים בשטח וסימון עצים וצמחייה קיימת. תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסת קירות תומכים הפונים לכבישים ולשטחים ציבוריים. כמו כן יצורפו לתכנית פירטי פיתוח אופייניים
- 2.4.א צמחייה: עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבנין אסורה. עקירת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבנין טעונה אישור מיוחד מהוועדה המקומית ומק"ל. בסמכות הוועדה המקומית והאגודה השיתופית לדרוש שימור ושילוב עצים מוגנים בתכנון הבית והחצר.
- 3.4.א תכנון הבנינים בתחום תכנית זו ואופן העמדתם בשטח יעשה תוך המנעות מחפירות ומילויים גדולים ופגיעה המינימלית הנדרשת בתכנית הקרקע.

- 4.4.א** לא יותר לשפוך שפך ו/או לאחסן חמרי מילוי או סלעים מתוך לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית. עודפי מילוי ועפר יפזרו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.
- 5.4.א** בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שיפגעו במהלך הבניה. השיקום יעשה עפ"י תכנית שתילה ונטיעה מאושרת.
- 6.4.א** **מסלעות:** מסלעה תבנה בשיפוע 1:1. המסלעה תבנה באבן ממקור גירי או דולומיטי והיא תבנה עפ"י פרט מאושר. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לא פחות מ- 1.5 מ'.
- 7.4.א** **קירות תומכים:**
- א. הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים ייתמכו ע"י קירות תומכים ו/או קירות ניקיון.
- ב. גובה קירות תומכים של מגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 3.0 מ'. קיר תומך בין מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.5 מ'. גובה ראש קיר תומך וקיר ניקיון לכוון המדרון לא יעלה על 40 ס"מ ומעליו יוצב מעקה ביטחון.
- ג. קירות תומכים ייבנו באבן לקט בגוון האבן המקומית עם מישקים בגוון בהיר {מלט לבן}. לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת ובאבן מתועשת לבניית הקירות התומכים. הקירות ייבנו על פי פרט מאושר וייבנו כקיר אבן עם גב בטון ולא בשיטת חיפוי והדבקה על גבי קירות בטון.

**ב. תשתיות**

- 1.ב** **מים**
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2.ב** **ניקוז**
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית עפ"י תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- 3.ב** **ביוב**
- 1.3.ב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 2.3.ב תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב בתחום יער לשמור וכן דרכי גישה זמניות לביצוע קו מאסף בתנאים:

1. תחנות השאיבה יהיו תת קרקעיות ומיקומן יקבע עפ"י תכנית פיתוח ותשתיות מפורטת שתהווה תנאי למתן היתרים בתחום התכנית הכוללות הנחיות לשיקום נופי.
2. דרכי הגישה לביצוע קו הביוב לא יישמשו כדרך ולאחר גמר ביצוע תשתיות הביוב ישוקמו ויסגרו לתנועת כלי רכב.
3. גישה לטיפול בקו ביוב תהיה מדרכים קיימות או מדרכי נוף שיתוכננו במסגרת תכנית פיתוח ותשתיות.
4. ביוב (קוים ותחנות שאיבה) יוקמו בהתאם לתכנית ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

#### 4.ב איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- 1.4.ב לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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.

- 2.4.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 גבוה עד 33 ק"ו.
- מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- 3.4.ב המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 4.4.ב רשת החשמל, טלפונים ותקשורת והזנות לחיבורי טלוויזיה יהיו תת קרקעיות.

**5.ב. אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.  
לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**ג. הוראות כלליות**

- 1.ג. חלוקה**
- 1.1.ג. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצוין בתשריט.
- 2.1.ג. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 3.1.ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 2.ג. הפקעות**
- מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 3.ג. רישום**
- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 4.ג. מבנים קיימים**
- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. 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 בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

## 5.ג תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, וכן תכנית בינוי לביצוע הכוללת מפלסי  $\pm 0.00$  לבנינים מיקום כנסות חניות ופיתוח שטחים ציבוריים וכן התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן. תנאי לביצוע מערכת קווי מים לשתייה- במקרים של קרבה בין קווי מי השתייה המתוכננים לבין קווי משמ"ל (קווי מים שאינם מיועדים לשתייה) יש לתכנן ביצוע הנחת הצנרת עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

## 6.ג תנאים לביצוע עבודות פיתוח

תנאי לביצוע עבודות פיתוח של השכונה החדשה, סלילה בפועל של דרך מספר 3 וצומת ההתחברות החדשה (דרך מס' 15).

## 7.ג היטל השבחה

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

## 8.ג 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, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חניות שימוקמו בפינות מגרש במרווח או בקו בנין 0 (אפס) מטר ינוקזו לכוון המגרש אותו החניה משרתת.

## 9.ג עתיקות

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

## 10.ג הוראות הג"א

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

## 11.ג כיבוי אש

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

## 12.ג סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבנים המשמשים את כלל הציבור, מותנית בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

### פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע התכנית יהיו כמפורט להלן:

- שלב א': פיתוח מגרשים לאורך כבישים 7 ו-8
- שלב ב': פיתוח מגרשים לאורך כביש מס' 5 ו-22

4.2 תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין ליישם את התכנית עד תחילת תכנון המבט לתכנית. בתנאי שזו תהיה ניתנת עם רשמי המבט לתכנית. כל אישור או אישור נוסף יבצעו לפי תנאי המבט לתכנית. כל אישור או אישור נוסף יבצעו לפי תנאי המבט לתכנית. כל אישור או אישור נוסף יבצעו לפי תנאי המבט לתכנית.

### פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

17.2.05

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

*[Handwritten signature]*  
**מועצה אבטליון**  
**כפר קהילתי**  
**מועצה שיתופית להתיישבות בע"מ**

**מועצה אבטליון - אגודת חקלאים**  
**רמת קהילת 53 תל אביב**  
**טל. 03-5221992-03, 03-5221993**  
**מס' רישיון 28833**

*[Handwritten signature]*  
**מועצה המקומית לתכנון ובניה**  
**תש"ס**