

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

תחום שיפוט מוניציפלי - מטה אשר

תוכנית מפורטת לאיזור מגורי החברים מס' ג' / 13402

קיבוץ געתון

שינוי לתכניות מס' ג' / 4947 וג' / 11043

יזמי התכנית: קיבוץ געתון

מינהל מקרקעי ישראל

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

ספטמבר 2005

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: "חבל אשר"

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מטה אשר

פרק 1' - זיהוי וסיווג תכנית

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת לאזור מגורי חברים בקיבוץ געתון. תכנית מסי' ג/ 13402 התכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.

1.2 מיקום:

קיבוץ געתון.
נמצא מעברו הדרומי של כביש 8833 המסתעף מכביש 89 (נהריה - צפת).
נ"צ מרכזי: מזרח - 220/375, צפון - 875 / 767.

גוש	חלקה	חלקי חלקה
18329	18, 15, 6	7, 10, 11, 13, 16, 17
18421		34

1.3 שטח התכנית:

232.46 דונם (מחושב גרפית).
122 יח"ד במגרשים לשיוך.
98 יח"ד במגרשים לשיוך עתידי.
סה"כ 220 יח"ד.

1.4 בעלי עניין:

היוזם: - קיבוץ געתון - קיבוץ געתון ד.ג. אושרת 25130. טל': 9858411-04, פקס: 9858413-04
- מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה נצרת עילית.
טל': 6558211-04, פקס: 6560521-04
עורך התכנית: ערן מבל, ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, קרית טבעון.
טל': 9835146-04, פקס: 9833703-04.
תכנון תנועה ותחבורה: אינג' אברי קדמי ש. קרני מהנדסים בע"מ, דיזרעאלי 46א' חיפה, 34334.

טל. 8244468-04, פקס. 8251095-04.

בעל הקרקע: מ.מ.י. בחכירה לקיבוץ געתון – מ.מ.י. קריית הממשלה נצרת עלית

טל. 6558211-04, פקס – 6453273-04.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תכניות מפורטות - התכנית מהווה שנוי לתכנית המפורטת ג/ 4947 שאושרה לתוקף, וכן לתכנית מס ג/11043 – יחידות ארוח במטה אשר.

בכל מקרה של סתירה בין התוכניות הללו לתכנית זו, תגברנה הוראות תוכנית זו.

- תמ"א 31 – ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות: התכנית נמצאת בשטח ישוב התחום בשטח לשימור משאבי מים ומחוץ לשטח לשימור משאבי טבע.

ע"פ תשריט יעודי קרקע ושימושיה: ישוב כפרי בתוך שטח נוף כפרי פתוח.

- תמ"מ 2 – האיזור מוגדר כשטח ישוב כפרי.

- התכנית תואמת לתכנית מתאר לקיבוץ געתון ג/ 13054 שבהליכי אישור.

1.6 מסמכי התוכנית:

1. תקנון בן 18 עמודים - מסמך מחייב.

2. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

3. נספח תנועה – מסמך מחייב (ראה סעיף 3.3.1) הכולל:

1. גליון אחד של נספח תתבורה בקני"מ של 1:1250.

2. שני גליונות של נספח חניה בקני"מ של 1:500.

4. נספח בינוי בקני"מ 1:1000 – מסמך מחייב. (ראה סעיף 3.3.2)

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
24.07.02	הכנה
22.05.03	עדכון 1
07.10.03	עדכון 2
21.01.04	עדכון 3
08.06.04	עדכון 4
08.09.04	עדכון 5
22.11.04	עדכון 6
16.12.04	עדכון 7
03.03.05	עדכון 8
28.07.05	עדכון 9
07.08.05	עדכון 10
28.09.05	עדכון 11

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול מקוקו	חלוקת האיזורים וצביעתם בתשריט:
קו כחול	גבול תכנית מאושרת
קו כחול בהיר	גבול התכנית
קו אדום מקוטע	גבול שיפוט מטה אשר
פסים אלכסוניים - ירוק ולבן לסרוגין	קו חשמל קיים
שטח צבוע בצבע צהוב בהיר	אזור חקלאי
שטח צבוע בצבע כתום	אזור למגורי חברים ומבני שרות לקהילה
שטח צבוע בכתום בהיר	אזור מגורים א' - מגרשים לשיוך
שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה	אזור מגורים ב' - מגרשים לשיוך עתידי
שטח צבוע בסגול	שטח למבני ציבור
שטח צבוע חום בהיר מותחם בחום כהה	שטח לתעשייה
שטח צבוע חום מותחם בירוק	שטח למוסדות הקיבוץ
שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח למבני משק
שטח צבוע ירוק מפוספס בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע בצבע חום	שטח פרטי פתוח מיוחד
שטח צבוע בצבע אדום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע בירוק וורוד לסרוגין	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
שטח משובץ בשחור על רקע אדום	דרך גישה
שטח צבוע בירוק ואדום לסרוגין	חניה מוצעת
שטח צבוע בירוק כהה	חניה מגוננת
שטח צבוע סגול ואפור בקווים אלכסוניים	שביל
קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט.	שטח למתקנים הנדסיים
מבנים המסומנים בקווים אלכסוניים שחורים	דרך לביטול
מבנים המסומנים בקווים אלכסוניים צהובים	מבנים לשימור
ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך	מבנים להריסה
ספרה ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך	מספר הדרך
ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך	קו בניין
קו שחור עם משולשים משני עברים	רוחב זכות הדרך
קו ועיגול עם סיפרה בצבע ירוק	גבול גוש
קו ועיגול עם סיפרה מקוקווים בירוק	גבול ומסי חלקה רשומה
קו ועיגול עם ספרה בצבע אדום	גבול ומסי חלקה רשומה לביטול
קו ועיגול עם סיפרה - מקוקווים בצבע אדום	גבול מגרש מוצע ומספרו
	גבול מגרש עתידי ומספרו

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		י ע ו ד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
-	-	92.89	215.92	מגורי חברים ומבני שרות לקהילה
30.13	70.04	-	-	אזור מגורים א' - מגרשים לשיוך
18.82	43.76	-	-	אזור מגורים ב' - מגרשים לשיוך עתידי
0.24	0.57	-	-	אזור תעשייה
3.46	8.04	-	-	שטח לביניני ציבור
-	-	0.43	1.01	שטח לביניני משק
12.19	28.34	-	-	שטח פרטי פתוח
3.41	7.92	-	-	שפ"פ מיוחד
4.23	9.83	6.14	14.28	דרך קיימת או מאושרת
11.79	27.41	-	-	דרך מוצעת או הרחבת מוצעת
0.32	0.75	0.26	0.59	מתקנים הנדסיים
3.30	7.67	-	-	דרך גישה
-	-	0.28	0.66	אזור חקלאי
2.95	6.86	-	-	שביל
6.57	15.28	-	-	מוסדות הקיבוץ
0.72	1.67	-	-	חניה מוצעת
1.86	4.33	-	-	חניה מגוננת
100	232.46	100	232.46	סה"כ שטח התוכנית

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

- חלוקת איזור המגורים למגרשים ע"פ הבניה הקיימת בפועל.
- הגדרת מגרשים חדשים למגורים בתוך שטח הקיבוץ בשטח שכיום אינו מבונה.
- הצעת חלוקה למגרשים נוספים בעתיד, באזור הבנוי.
- הגדרת מגרשים לשימושים ציבוריים וקהילתיים.
- הסדרת מערכת הדרכים והשבילים בהתאם לחלוקה החדשה.
- הגדרת שטחי חניה בהתאם לצרכי המגרשים החדשים.
- קביעת הנחיות לבניה ולעיצוב האדריכלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. חלוקה של איזור המגורים למגרשים - קביעת גבולות חדשים למגורים הקיימים והגדרת מגרשי מגורים חדשים בשטח הקיבוץ.
2. הכנת תשתית לחלוקה עתידית נוספת.
3. הגדרת שטח למבני ציבור, מוסדות הקיבוץ, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים.
4. שינוי מערך הדרכים והגדרת מקומות חניה נוספים בשטח הקיבוץ.
5. קביעת זכויות ומגבלות בניה למגרשים המבונים ולמגרשים המוצעים והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.

נתונים כמותיים עיקריים:

2.2.1

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעודי קרקע
122	21,960	מגורים אי-מגרשים לשיוך
98	17,640	מגורים בי-מגרשים לשיוך עתידי
	4,736	מוסדות הקיבוץ
	360	מתקן הנדסי
	4,818	מבני ציבור

פרק 3 - תכליות ושימושים

3.1 תכליות ושימושים

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים א' - מגרשים לשינוך

מיועד לבתי מגורים לחברי הקיבוץ, תושבים ובנים, במבנים הקיימים בפועל באזור המגורים. כל מגרש מיועד ליחיד אחת, אך המבנים הינם חד או דו משפחתיים. ניתן להקים משרדים לבעלי מקצועות חפשיים לדיירי הבית בלבד (כאלה שאינם גורמים להפרעה לשכנים) כחלק מהשימוש העיקרי במבנה, שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר. במקרה זה יש להקצות מקום חניה נוסף בתחום המגרש.

2. אזור מגורים ב' - מגרשים לשינוך עתידי

מגרשים מבונים או פנויים לשינוך עתידי, המיועדים לחברי הקיבוץ או לתושבים חדשים. המגרשים הינם דו משפחתיים (למעט מגרשים מס' 15-17, 35-39, 41-51, 53-56, 58, 95 מגרשים חד משפחתיים). החלוקה המסומנת ע"ג מגרשים אלה הינה הצעה מנחה לחלוקה עתידית. ניתן להקים משרדים כמפורט בסעיף הקודם. אישור משרד הבריאות יהווה תנאי למתן היתר בניה ליחיד חדשות.

3. שטח למבני ציבור

מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, שרות לקהילה, בריאות, דת ותרבות לשימוש חברי הקיבוץ והקהילה. האזור יכול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטח יהיה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.

4. שטח למוסדות הקיבוץ

מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך ושרותים לשימוש חברי המשק והקהילה. האיזור יכול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית געתון.

5. שטח פרטי פתוח

נועד לגינון, מתקני משחק, פרגולות הצללה, מקלטים וכדומה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל ושטחים המיועדים לחניה. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית געתון.

שטח השפ"פ אשר סמוך למגרשים מס' 343-339 מיועד לאפשר גישה למגרשים הנ"ל ולכן אין לגדרו.

יש לאפשר את פעילותה של הבריכה הקיימת באחד ממגרשי השפ"פ, ללא תוספת בניה ועם שמירה מלאה על כללי הבטיחות ע"פ החוק ושמירה על כל דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה בנוגע לתחזוקת הבריכה.

6. שטח פרטי פתוח מיוחד

שטח המיועד לגינון ושבילים בלבד ללא מתקנים, דרכים ותניות. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית געתון.

7. דרך קיימת/מוצעת

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.

8. חניה מוצעת

שטח המיועד לחניון כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב. החניות אשר מסומנות ב- 1 ו-2 בנספח החניה מיועדות לרכב כבד. (חניה מס' 1 בכביש מס' 16 מול מגרש 71, חניה מס' 2 בכביש מס' 13 קרוב לככר).

9. דרך גישה

דרך ציבורית המקשרת בין אזורי המגורים לדרכים הראשיות. השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.

10. שביל

ישמש כדרך להולכי רגל ולמעבר תשתיות.

11. מתקנים הנדסיים

השטח מיועד למתקנים הנדסיים לשרות מערכות התשתית בקיבוץ כמו מערכות אגירה, מתקני מים, גנרטורים וכד'.

12. חניה מגוננת

שטח המיועד לחניון כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב. בשטח ינטעו עצי צל ויתוכננו משטחי גינון בשילוב עם מערך החניה, המרווחים הנוצרים בין החניות יגוננו בצמחיה משתרעת וצמחיה שיחית.

3.2 - הוראות בניה:

טבלת זכויות ומגבלות בניה

צפיפות ממוצעת יח"ד לדונם	מס' יח"ד למגרש	מטרים	מס' קומות *4	מתחת למפלס	שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הכניסה *				קווי בניין במטרים *3			גודל מגרש מינימלי ליח"ד (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
					סה"כ	תכסית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי		
2.5	1	8.5	2	-	220 מ"ר	160 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	5	4	3/0 5*	400 *1	מגורים א - מגרשים לשיוך
									ו/או ע"פ הקיים בפועל				
2.86	2/1 *2	8.5	2	-	220 מ"ר	160 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	5	5	4/0 5*	350	מגורים ב' - מגרשים לשיוך עתידי
									ו/או ע"פ הקיים בפועל				
		10	2		70%	35%	10%	60%	5	5	5	500	מבני ציבור
		10	2		34%	32%	3%	31%	5	5	5	500	מוסדות תקיבוץ
		3	1		עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר		עד 100 מ"ר	5	5	5	ע"פ תשריט	
		5	1		50%	50%	5%	45%	5	5	5	600	שטח למתקן הנדסי

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

- *1 למעט מגרשים מס' 225, ו-366 אשר שטחם קטן מ-400 מ"ר.
- *2 חד או דו משפחתי עפ"י הפרוט בסעיף 3.1.2
- *3 קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה במגרשי המגורים ואינם רלוונטים לבניה קיימת ו/או מאושרת. מבני המגורים הקיימים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה מעליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. קו בניין צידי 0 מתייחס אך ורק ליחידות דיוור בעלות קיר משותף במבני מגורים הכוללים למעלה מיחיד אחת. בכל מקרה שבו אין קיר משותף - ישמר המרחק של 3 מ' מגבול המגרש. במקרה של סתירה בין קווי הבנין המצוינים בתקנון לאלה המסומנים בתשריט, יקבעו אלה המסומנים בתשריט.
- *4 ובנוסף תותר קומת מסד/מרתף ועלית גג.
- *5 הרחבת יחיד במבנה דו משפחתי בקיר המשותף בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 - לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.

3.3 הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 נספח התניה:

נספח התניה הינו מסמך מחייב, למעט מיקום החניות בתוך המגרש שהינו מנחה בלבד.

3.3.2 נספח הבינוי:

נספח הבינוי מציג את אפשרויות ההרחבה /בניה חדשה במגרשי המגורים ע"י סימון מרווחי הבניה, נספח זה מהווה מסמך מחייב לתכנית למעט חלוקת המשנה במגרשים לשיוך עתידי אשר הינה חלוקה מנחה בלבד.

במגרשים שיש בהם יותר מ-4 צלעות או כאשר אין אבחנה ברורה לגבי הצלע הקדמית/אחורית – תינתן לועדה המקומית האפשרות לשנות את הגדרת צלעות המגרש ובעקבות כך את קווי הבניין וזאת בתנאי שהשינוי אינו סותר את ההוראות בטבלת הזכויות.

3.3.3 תנאים לאזור מגורים א' ו-ב':

א. קווי בניין:

קו בניין קדמי – מתייחס לצלע המגרש אשר קרובה לציר הדרך המאפשרת גישה ראשית למגרש.

קו בניין אחורי – מתייחס לצלע המגרש אשר מול הצלע הקידמית.

קווי בניין צדדיים – שאר צלעות המגרש.

במקרים של מגרשים פינתיים (אשר בהם שתי צלעות סמוכות נשענות על דרכים) יוגדרו שתי הצלעות הנ"ל כקדמיות ושתי הצלעות הנותרות – כצידיות.

ב. מגרשים דו משפחתיים:

- 2 מגרשים עם מבנה דו משפחתי: בצלע המשותפת ל-2 היחידות יהיה קו הבניין 0 מ'. במקרה של הריסת הבית כולו או יחידה אחת ממנו (ראה סעיף ג) - ניתן יהיה להגדיר כל מגרש כחד משפחתי במידה ורוחבו של המגרש הינו 15 מ' לפחות, או כדו משפחתי במידה ושני בעלי המגרשים מסכימים ביניהם.

ג. הריסת מבני מגורים:

ניתן להרוס יחידת מגורים אחת בבית רב משפחתי בתנאים הבאים:

א. הסכמת השכן/שכנים מאותו המבנה.

ב. הסדרת הצנרת והתשתיות של יחידות הדיור השכנות במידה ונפגעו במהלך

ההריסה.

ג. ביצוע גמר חדש במקומות בהם נפגע המבנה עקב ההריסה.

ד. מספר קומות בבניין

ע"ג גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת.

ה. גובה בנין (לבניה חדשה)

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מביניהן) 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%). לגג רעפים יש שפות אופקיות ושפות משופעות. השפות האופקיות של גג הרעפים יהיו לפחות 50% מהיקף הגג. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים. בגגות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון - 7.0 מ' (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית).

ו. מחסנים

תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתחום קווי הבניין המותרים לבניה בתנאים הבאים:
1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המרבי של המחסן יהיה 6 מ"ר.
2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה.
3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

ז. מרתפים:

ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ-2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שאינו עולה על 1.8 מ' בכיוון המדרון.

ח. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים:

1. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה.
2. הגובה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים בנסיגה של 1 מ' מקו הביניין הצידי (ע"מ לאפשר לרשויות העברת קווי תשתית/טיפול בתשתיות קיימות אשר עוברות בגבולות המגרשים) תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים, חזית החניה תבנה בנסיגה של 1 מ' מקו הרחוב.
4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכונת, גובהו לא יעלה על

2.20 מטר.

5. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.

6. למעט חניה מקורה – לא יותרו עוד מבני עזר בשטח תכנית זו.

ט. עליות גג

תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'.

י. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים אשר אינם מאפשרות מעבר חפשי ממגרש למגרש לצורך גישה למקלטים.

3.3.4 עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית.
2. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.
3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.
4. שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה. גודלו המירבי של השלט לא יעלה על 40/80 ס"מ. השילוט ישולב בגדר המבנה בלבד.
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. 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%. ראה גם סעיף פרק ה' 1 ד'.
7. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקם במלואו במגרש הגבוה מבין השניים. (הקיר

יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

8. מבנים לשימור: המבנים המסומנים בתכנית כמבנים לשימור ישארו כפי שהם כיום, יותרו בהם עבודות תחזוקה בלבד. תאסר כל פעולה הפוגעת במבנה ובצורתו.

3.3.5 הוראות סביבתיות:

הוראות כלליות:

1. ביוב

א. רישוי תכניות – תכנית מערכת הביוב תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

ב. טיב השפכים – איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או הנהלת מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).

2. הידרנטים-כיבוי אש

בכל שטחי הקיבוץ תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3. פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים תזותיים או סיכונים בטיחותיים.

4. איכות אוויר

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

5. שימור עצים

תאסר כריתת עצי אלון וחרוב לצורכי בניה. במידה וישנם עצי אלון או חרוב בתחום קווי הבניין – תותר העתקתם למקום אחר.

3.4 תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

א. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. מגורים ב'

לגבי מגורים ב' - תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להתיר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר.

2. מערכת ביוב מרכזית

חמרי הבניה של המערכת ודרישות הביצוע יהיו לפי הוראות משרד הבריאות.

3.5 הוראות כלליות

3.5.1 חלוקה:

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

3.5.2 תשתיות ושירותים תברואתיים:

מים:

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

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ביוב:

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

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה 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 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'.
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. 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.
המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

אשפה:

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.

- **אספקת חשמל:** באמצעות מערך האספקה של הקיבוץ, בכל שטח התכנית. אספקת החשמל למקבצי בניה חדשים, תהיה ברשת מתח גבוה ומתח נמוך - תת- קרקעית. תחיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

- אין למקם בשטח התכנית טרנספורמטורים על עמודים אלא במבנים שישולבו בפיתוח השטח.

- **תקשורת:** מערכת התקשורת בתחום הישוב תהיה תת - קרקעית.

3.5.3 הוראות כלליות:

1. **הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. **רישום:**

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

3. **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 חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה 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.

4. **מבנים להריסה:**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, כתנאי למתן היתרי בניה ו/או מימוש התכנית.

5. זכויות מעבר:

עד לביצועה המלא של תכנית זו, לא תבוצע או תותר כל פעולה שיהא בה כדי לגרוע מזכויות מעבר קיימות בין המגרשים ו/או כדי לפגוע בתשתיות קיימות כגון צנרת מים וביוב, עמודי השמל, קווי תקשורת וכד'. לא תתאפשר כל פעולה שיהא בה כדי לחסום ו/או להפריע מעבר בשטחי מעבר ו/או שטחי תשתיות אלא אם פעולה כזו נדרשת לצורך מתן שרותים כגון הנחת צנרת מים ו/או ביוב גם אם ביצוע הפעולה יפריע ו/או יחסום ו/או ימנע מעבר וזאת למשך זמן סביר בנסיבות העניין.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים או במגרשי חניה משותפים 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.

9. הוראות פיקוד העורף:

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

10. סידורים לנכים:

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

11. הוראות מעבר:

מטרתן לאפשר פיתוח הישוב מכח תכנית זו אף בטרם הסתיים הליך שיוך הדירות וחלוקת הקרקע. תהיה אפשרות להגדלת מבנים קיימים תוך שמירה על גבולות המגרשים כפי שמופיע בתב"ע ועל בסיס תכנית בינוי למתחם וטבלת הזכויות ומגבלות הבניה הכלולה בתקנון זה וזאת באישור הוועדה המקומית. תהיה אפשרות להפקעת שטחים לדרכי ציבור, סלילת דרכים והעברת תשתיות על בסיס התכנית המאושרת.

פרק 4 - מימוש התכנית:

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

פרק 5 - חתימות:

יזמי התכנית:

בעל הקרקע:

קיבוץ געזון

בעלי הזכויות בקרקע:

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
ת.ד. 51-226190-0
רחוב קק"ל 4 ק. טבעון
תל: 04-9835146

המתכנן:

ספטמבר 2005

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
13402/7 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 23.11.05 לאשר את התכנית
חל 27.11.05
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13402/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5495
מיום 16.2.06