

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית מטה אשר

תכנית מס' ג / 13730

תכנית מפורטת לאזור מגורי החברים

מושב שיתופי שבי-ציון

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מטה אשר

שינוי לתכניות מס' ג / 6490 ו-ג / 11093

מס' יח"ד קיימות: 87 יח"ד

מס' יח"ד מוצעות: 49 יח"ד

סה"כ: 136 יח"ד

הודעה על אישור תכנית מס' 13730
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5500
מיום 27.2.06

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 13730 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 12/9/06 לאשר את התכנית יו"ר הוועדה המחוזית סמנכ"ל תכנון

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

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

תחום שיפוט מוניציפלי – מועצה אזורית מטה אשר

תכנית מס' ג / 13730

תכנית מפורטת לאזור מגורי החברים

מושב שיתופי שבי-ציון

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מטה אשר

שינוי לתכניות מס' ג / 6490 ו-ג / 11093

מס' יח"ד קיימות: 87 יח"ד

מס' יח"ד מוצעות: 49 יח"ד

סה"כ: 136 יח"ד

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

יולי 2005

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית1.1 שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת ג/ 13730
תכנית מפורטת למגורי חברים במושב שיתופי שבי-ציון.

1.2 מקום התכנית

נ.צ.מרכזי: מזרח- 205600 צפון- 765100		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19952		11
19953	6, 9-14, 20, 15-18, 22-24, 26-30, 31, 33	4, 7, 8, 19, 21, 25, 32
18135		21, 26
18136	88	78, 79, 92, 94 96, 102, 106
18115		168, 200, 214

1.3 שטח התכנית

222.28 דונם.

מסי יח"ד קיימות: 87 (במגרשים חד ודו משפחתיים)

מסי יח"ד מוצעות: 49 (במגרשים חד ודו משפחתיים)

סה"כ: 136 יח"ד

1.4 בעלי העניין

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים, ת.ד. 580 נצרת עילית. טל': 04-6558211 פקס: 04-6560521

יזם ומגיש התכנית: אגודה חקלאית שבי ציון ת.ד. 83 שבי ציון טל. 04-9820251 פקס 04-9820556

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק.טבעון, טל' 04-9835146, פקס 04-9833704.

1.5 יחס לתכניות אחרות

התכנית תואמת לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות מבחינת שטח הבניה של שבי ציון.

כל הוראות תוכניות המתאר ארציות ותוכניות המתאר המחוזיות ת/מ/מ 2 חלות על תוכנית זו.

התכנית מהווה שנוי לתכניות המאושרות ג/6490 ו-ג/11093.

תוכנית זו מבטלת את כל ההוראות המופיעות בתכניות מקומיות ומפורטות הנוגדות להוראות תוכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית

תשריט בקניימ 1:1250 – מסמך מחייב.
תקנון בן 18 עמודים- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

שלב	תאריך
הכנה	אוקטובר 2002
עדכון 1	יולי 2003
עדכון 2	אוקטובר 2003
עדכון 3	מאי 2004
עדכון 4	אוגוסט 2004
עדכון 5	ספטמבר 2004
עדכון 6	נובמבר 2004
עדכון 7	יולי 2005

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

הפרוש	הציון
גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות מאושרות	קו כחול בהיר מרוסק
קווי החוף	קו אדום
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום אפרסק
אזור מגורי תקלאים	שטח צבוע צהוב בהיר
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה
אזור מגורים ב' - דו משפחתי	שטח צבוע כתום בהיר מותחם כתום כהה
שטח מסחרי	שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
אזור מבני משק	שטח צבוע חום מותחם ירוק
אזור תיירות מלונאות ונופש	שטח צבוע צהוב בהיר מותחם חום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה
דרך קיימת או מאושרת	רצועה צבועה חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	רצועה צבועה אדום
דרך גישה	רצועה צבועה בורוד עתיק
דרך משולבת	רצועה צבועה ורוד וירוק לסרוגין
בית עלמין	שטח צבוע צהוב מרושת בירוק
נחל	שטח צבוע בתכלת
חניה ציבורית	שטח צבוע אדום מרושת בשחור
שביל להולכי רגל	רצועה צבועה בירוק כהה וירוק בהיר לסרוגין
מתקן הנדסי	קוים אלכסוניים באפור על רקע תכלת
דרך לביטול	קוים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט
מבנה להריסה	קוים אלכסוניים צהובים על רקע התשריט
גבול מגרש מוצע	מצולע שחור
מספר מגרש מוצע	ספרה בתוך עיגול בצבע אדום
גשר	שני קוים שחורים מצידי השביל
מספר הדרך	הספרה ברבע העליון של המעגל
קווי בנין	הספרות הצדדיות של המעגל
רוחב הדרך	הספרה התחתונה של המעגל
גבול גוש	קו שחור עם משולשים בכיוונים הפוכים
גבול ומספר חלקה קיימת	קו ועיגול בצבע ירוק
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	קו ועיגול מקווקוים בצבע ירוק

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		י ע ו ד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
29.01	64.50	-	-	אזור מגורים א'
-	-	32.07	71.30	מגורי תקלאים
2.03	4.52	-	-	אזור מגורים ב' - דו משפחתי
2.65	5.90	-	-	אזור מגורים מיוחד
1.77	3.94	1.03	2.29	אזור מסחרי
6.86	15.25	5.57	12.37	שטח למבני ציבור
30.23	67.21	35.56	79.05	שטח למבני משק
-	-	1.07	2.38	אזור תיירות מלונאות ונופש
4.00	8.90	5.30	11.79	שטח ציבורי פתוח
0.68	1.52	-	-	שטח פרטי פתוח
1.35	3.00	0.76	1.68	בית עלמין
12.91	28.69	14.47	32.26	דרך קיימת או מאושרת
0.22	0.48	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
0.31	0.70	-	-	חניה ציבורית
0.66	1.47	0.66	1.47	שביל להולכי רגל
0.49	1.09	-	-	דרך גישה
4.28	9.52	1.10	2.44	דרך משולבת
2.47	5.49	2.41	5.37	נחל
0.07	0.15	-	-	מתקן הנדסי
100	222.28	100	222.28	סה"כ שטח התוכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

מטרות התוכנית

2.1

- חלוקת איזור המגורים למגרשים ע"פ הבניה הקיימת בפועל . בסה"כ 87 מגרשים.
- הגדרת מגרשים חדשים למגורים בתוך שטח המושב בשטח שכיום אינו מבונה, או שקיימים בו מבנים להריסה. בסה"כ – 6 מגרשים דו משפחתיים ו 37- מגרשים חד משפחתיים.
- הגדרת מגרשים לשימושים ציבוריים וקהילתיים.
- יצירת גישה לרכב עבור כל המגרשים.
- הסדרת מערכת הדרכים והשבילים בהתאם לחלוקה החדשה.
- קביעת הנחיות לבניה ולעיצוב האדריכלי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. חלוקה של איזור המגורים למגרשים - קביעת גבולות חדשים למגורים הקיימים והגדרת מגרשי מגורים חדשים בשטח המושב.
2. הגדרת שטח למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים.
3. תיקונים במערך הדרכים והשבילים ופתרון בעיית חניה.
4. קביעת זכויות ומגבלות בניה למגרשים המבונים ולמגרשים המוצעים והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.
5. קביעת הנחיות סביבתיות להמשכות פיתוחו של אזור מבני המשק.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעודי קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יח"ד
מגורים א'	24,800	124
מגורים ב'	4,800	12
מגורים מיוחד	3,540	
מבני משק	26,884	
אזור מסחרי	800	
מבני ציבור	6,100	
שצ"פ ושפ"פ	454	
בית עלמין	210	
מתקן הנדסי	48	

פרק 3 - הוראות התוכנית:

רשימת התכליות והשימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור מגורים א':

יותרו השימושים הבאים:

- בתי מגורים בני קומה אחת או 2 קומות. הגובה המקסימלי של המבנה לא יעלה על 8.5 מ' מדוד מפני המדרכה או כביש סלול בחזית המגרש, במרכז החזית.
- בנייני עזר למטרת חדרי כביסה, מחסנים לכלי בית וגיטון ייבנו כחלק ממבנה המגורים. בנוסף למבנה המגורים תותר הקמת מבנה לחניה ע"פ התנאים המפורטים בפרק "הוראות נוספות" בע"מ 10.
- משרדים לבעלי מקצוע חופשי יתאפשרו כחלק מהשימוש העיקרי במבנה המגורים.
- גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 50 מ"ר ויותרנה במקום חניה נוסף בהיתר הבניה.

אזור מגורים ב' – דו משפחתי:

מיועד עבור בניית שתי יח"ד צמודות במגרש, כאשר הדופן המשותפת נמצאת בקו האמצע של המגרש. השימושים המותרים – כמו באזור מגורים א', הנתונים – עבור כל יחידה.

אזור מגורים מיוחד:

מיועד לבתי מגורים לאוכלוסייה קשישה כולל שירותים נלווים לצורכי קיום המסגרות הנ"ל. באזור זה יתאפשרו בין השאר השימושים הבאים:

- א. מוסדות לקשישים ע"פ תקנות משרד הבריאות/או תקנות משרד הרווחה.
- ב. שירותי בריאות משלימים.
- ג. גישה וחניה לכל היעודים. המינימום יהיה כנדרש ע"פ תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

שטח למבני ציבור

בניינים לצרכי הציבור בגובה קומה אחת או שתיים, כגון: גני ילדים, מעונות ילדים, מוסדות חינוך, בתי כנסת, מזנונים, מועדונים, טיפת חלב ושירותים נוספים לשימוש הקהילה עפ"י קביעת המועצה המקומית.

אזור מסחרי:

מיועד לשמש כמסחר ושרותים עבור תושבי הישוב. האזור המסחרי יהיה בעל אופי כפרי ויותר בו שרותי מסחר כגון: מסעדה, מינימרקט שרותים אישיים ועיסקיים וחנויות נוספות לרווחת התושבים.

שטח ציבורי פתוח

מיועד לגינון מתקני משחק, שטחי ספורט ונופש לתושבי הישוב. ניתן להעביר תשתיות שונות ולמקם מיתקנים לציבור (מקלטים, תיבות דואר, מתקני שעשועים, ספסלי ישיבה).
תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה, תחנות שאיבה וכדומה, בתנאי שישולבו בתוואי הטופוגרפיה הקיימת ואו המתוכננת, יוצמדו לקירות תומכים ויבנו מחומרים המשתלבים ומתאימים לבניה בשטח.

מתקן הנדסי

ישמש להקמת מבנה והתקנת ציוד למתקן הנדסי שיכלול בין השאר: מתקן משאבות, צנרת, תדר חשמל, וחדר לדיזל גנרטור.

שטח פרטי פתוח:

מיועד לגינון מתקני משחק, שטחי ספורט ונופש לתושבי הישוב. ניתן להעביר תשתיות שונות ולמקם מיתקנים לציבור (מקלטים, תיבות דואר, מתקני שעשועים, ספסלי ישיבה).

חניה ציבורית:

שטח המיועד לחניון לרכב כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.

נחל:

הרצועה תשמש למעבר נחל בית העמק ולאיסוף מי נגר מהשטחים הסמוכים לה ותכלול גם את רצועות המגן הנדרשות. מעל שטח הרצועה יותרו גשרים המשמשים כמעברי חציה לרכב ולהולכי רגל.

דרך קיימת/מוצעת

דרכים ציבוריות, כולל: מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, מעברים לאופניים, מעברים לעגלות רחבות וסככות לתחנות אוטובוסים, גינון וחניה, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת "דרך" בסעיף 1. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

דרך משולבת

דרך ציבורית המקשרת בין אזורי המגורים לדרכים הראשיות, הכוללת: מדרכות, מעברים להולכי רגל, מעברים לאופניים, מעברים לעגלות רחבות, גינון וחניה ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת "דרך" בסעיף 1. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

דרך גישה

דרך ציבורית המאפשרת גישה לחניה במגרשי מגורים, הכוללת: מעבר להולכי רגל ולאופניים ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת "דרך" בסעיף 1. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

שביל להולכי רגל

ישמש כדרך להולכי רגל ולמעבר תשתיות.

בית עלמין:

ישמש לקבורה ומתקני שרות הקשורים לבית הקברות בכפוף להוראות תמ"א 19, בין גבול בית הקברות למגורים – תוקם גדר בגובה שלא יפחת מ-2.20 מ'.

מבני משק:

מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבע"ח (עפ"י טבלת התצבה של משרד החקלאות) מחסני אספקה, מבני אחסנה, מוסכים וסככות לציוד חקלאי. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול, מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית (בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ואחסון תוצרת). מתקנים נלווים – מתקנים הנדסיים (טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים וכדו'). העסקים באזור מבני המשק יהיו כפופים לרשיון עסק.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

מס' יחיד בטה"כ	צפיפות/ מס' יחיד למגרש	גובה * (2)		שטח בניה מדבי באחוזים מעל מפלס הכניסה 1*				קווי בניין במטרים			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	יעוד קרקע
		גובה במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכסית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי		
124	1	8.5	2	250 מ"ר	160 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר	5	5	4/0 * (3)	360	מגורים א'
12	2	8.5	2	500 מ"ר	320 מ"ר	100 מ"ר	400 מ"ר	5	5	3 * (4)	700	מגורים ב'
		8.5	2	70%	40%	10%	60%	5	5	4	5000	אזור מגורים מיוחד
		9	2	50%	50%	10%	40%	5	5	4	500 * (7)	מבני ציבור
		15 * (5)	4	60%	60%	20%	40%	5	5	5 * (9)	1,000	מבני משק
		4	1	7%	7%	-	7%	5	5	5	3,000	בית עלמין
		4	1	5% * (6)	5%	-	5%				500	שצ"פ ושפ"פ
		8.5	2	1000 מ"ר	1000 מ"ר	200 מ"ר	800 מ"ר	3	5	5	1000	מסחרי * (8)
		3	1	32%	32%	-	32%	1	0.5	0.5	150	מתקן הנדסי

- במקרה של סתירה בין קווי הבניין המצויינים בתשריט לאלו הרשומים בטבלה לעיל – יקבעו קווי הבניין המצויינים בתשריט. במגרשים פינתיים הגובלים בשתי דרכים – יהיו קווי הבניין בחזיתות הקידמיות הפונות אל הכביש – 5 מ' ובשתי החזיתות האחוריות – 3 מ'. במגרש הגובל בשביל בלבד – יחשב קו המגרש הגובל בשביל כקו מגרש קדמי. במגרשים הדו-משפחתיים קו הבניין הקדמי הוא זה אשר סמוך לדרך המשולבת.
- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית, אך בכל מקרה לא למעלה מ- 15%.
- (2) גובה המבנה יימדד מגובה המדרכה או הכביש הסלול (זה אשר גובל בחזית המגרש), בדיוק באמצע חזית המגרש.
- (3) במגרשים אשר בהם קיים קו בניין צדדי 0 (קיר משותף) – תוספת הבניה תתיחס אף היא לקו בניין צדדי 0.
- (4) במגרשים אלו יבנה מבנה עם קיר משותף לשתי יחיד (בית דו משפחתי)
- (5) לא כולל ארובות ומתקנים טכניים. אלו יתאפשרו בגבהים של למעלה מ- 15 מ' עי"פ הצורך, באישור הוועדה המקומית.
- (6) ובלבד ששטח המבנה לא יעלה על 50 מ"ר.
- (7) למעט המגרש המצוי דרומית לבית העלמין אשר גודלו 194 מ"ר.
- (8) שטח הבניה המקסימלי למסחר יהיה 1000 מ"ר לכל היעוד.
- (9) קו בניין צידי מזרחי יהיה 8 מ' ותאסר בו כל בניה.

3.3 הוראות נוספות

כל השטחים המצויינים בפרק זה כלולים בשטחים המצויינים בטבלת זכויות הבניה.

א. הוראות והנחיות ארכיטקטוניות לאזורי המגורים:

תנאי לפיתוח מגרשי מגורים חדשים יהיה השלמת בניית מבני הציבור הנדרשים בפועל, בהתאם לפרוגרמה.

המועצה המקומית רשאית למנות ועד ו/או אדריכל/ית לקביעת הכללים לעיצוב האדריכלי כולל צורות הגגות, חומרי הגמר, עיצוב הפתחים, גוונים וכדומה וכן כל ההוראות המתייחסות לחזות האסתטית של הבניינים ולשמירה על עיצובם האדריכלי. אולם ההכרעה בכל מקרה ומקרה ומתן ההיתר על כך יהיו בידי הוועדה המקומית ע"פ סעיף 145 לחוק.

הוראות ארכיטקטוניות למבני מגורים:

ההנחיות מתייחסות לבניה חדשה ולתוספות בניה ושיפוץ של מבנים קיימים בכל אזורי המגורים המפורטים בתכנית. כל ההנחיות מחייבות בניה חדשה או שיפוץ הכולל כ-80% משטח מבנה קיים. לשיפוצים בהיקפים קטנים יותר הסעיפים המחייבים הם 4,8,9,10.

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).
חומר הגמר העיקרי יהיה טיח חלק צבוע או טיח פיגמנטי. ניתן לשלב קטעים ששטחם לא יעלה על 10% משטח החזית בחומרים אחרים (לבנים, אבן, אלומיניום, קיר זכוכית, עץ וכדומה).
2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים ו/או מרכזיים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעצוב התואם את המבנה ובאופן שימנע מטריד והפרעה לשכנים.
3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה. לרבות פרגולה מפולשת שאינה מהווה גג אטום בשטח 12 מ"ר.
4. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית ע"ג המבנים.
תותר הצבת שלט פרסומי לשימושים עסקיים באזורי המגורים במידות מירביות 30/60 משולב בגדר הבית ובאישור המועצה.
5. 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 ועצוב הגג.
6. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבניין בלבד, הפניית מסתורי הכביסה לחזית אחורית וצדדית 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%.

8. מבני חניה - בנוסף לבית המגורים תותר בכל חלקה הקמת מבני עזר לשימוש כחניה מקורה. בניית החניה תעשה בתחומי המגרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983 ועפ"י תקן התקף ביום הוצאת היתר בניה. תותר הקמת חניה מקורה עבור רכב פרטי בשטח של עד 30 מ"ר. כניסת רכב למגרש תותר רק בתחום בו לא קיימות מערכות מתקנים הנדסיים.

גובה חללו הפנימי של מבנה החניה לא יעלה על 2.2 מ'. את מבנה החניה ניתן לבנות ע"פ אחת מהאפשרויות הבאות:

1. בקו בניין קדמי של 1 מ'. גובה מבנה החנייה, במבנה המקורה בגג שטוח 2.5- מ' (חיצוני), במבנה המקורה בגג משופע ייבנה גג הרעפים בשיפוע המינימלי (40%) כך שהגובה הפנימי המינימלי לא יעלה על 2.20 מ'. הגובה יימדד מרצפת מבנה החניה.
2. בתוך המגרש בצמוד לבית המגורים בכפוף למגבלות קווי בניין.
3. בתחום המרווח הצדדי בקו בניין צדדי של 0 מ'. גם במקרה זה: גובה מבנה החנייה יהיה כמפורט בסעיף מס' 1 לעיל.

העיצוב האדריכלי של מבנה החניה יהיה כדלקמן:

על מבנה החניה, יחולו כללי העיצוב המתייחסים למבנה הראשי. רצפתו של מבנה החניה אשר ייבנה בתחום המרווח הצדדי, בין אם לצד בית המגורים ובין אם בתחום קווי הבניין הקדמיים, תהיה מחומרים הניתנים לפרוק פשוט, כגון: מרצפות בטון, אריחי בטון משתלבים, אדמת כורכר מהודקת וכדומה, וזאת לצורך טפול ואתזקת קווי תשתית שיעברו בתחום זה.

9. מבני עזר:

תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים.

1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המרבי של המחסן יהיה 10 מ"ר.
2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה.
3. גובה המחסן לא יעלה על 2.4 מ'.

10. השטחים הפנויים מסביב לבית:

- בעלי הבתים יחויבו בטפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מלוי חציבה וערמות פסולת, הכל לפי תוכניות פתוח המהוות חלק מהיתר הבניה.
- קירות תמך, מדרגות וכיו"ב הכלולים בפיתוח הגנני של המגרש, אינם כפופים לקווי הבניין.
- בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות בהפרש גובה בין מגרש למגרש מעבר להפרש הטבעי בין מרכזי המגרשים, כמו כן יש לדאוג לניקוז המים (גשמים או נגר עילי כלשהו), כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים. תותר זרימה לשטחי צבור, כגון: כבישים, מדרגות, שטחים פתוחים וכו'.
- קירות תומכים וגדרות, ישתלבו בעצוב הבית ובפתוח החצר וגימורם יהיה דו צדדי. גובה קירות הגדר בחזית המבנה לא יעלה על 1.2 מ'. והם יבוצעו בגמר אבן טבעית או בטית. גדרות במרווח צידי בין שכנים ניתן לבצע כגדרות מחומרים קלים בלבד, משולבים בצמחיה (גדר חיה).
- בכל בית מגורים, יותקן שלט מואר במקום בולט ליד הכביש וליד שביל הולכי הרגל. השלטים יציינו את שם הרחוב ומספר הבית.

האשפה הביתית תרוכז בכל אחד מהמגרשים בנפרד בעמדה שתותקן בתחום המגרש לצד קו הרחוב או בסמוך אליו, לחלופין תותר עמדת ריכוז משותפת לשני מגרשים סמוכים. אגירת האשפה תהיה במכלים ביתיים סגורים שישולבו בפתוח התצר, או במכלים זו ביתיים שיוצבו בעמדה כנייל, הכל בהתאם לשיטת פנוי האשפה שתופעל בישוב.

תשתיות:

ב.

א. סלילת דרכים

סלילת דרכים הכלולות בתכנית זו כולל מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז מי גשם, גיטון ונטיעות יבוצע ע"י גורמים המחויבים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס המועצה.

ב. נטיעות

לא תותר נטיעת צמחים גורמי אלרגיה או רעילים.

ג. פילוס וניקוז

א. פילוס וניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יעשה עד התחלת הבניה עפ"י תכניות באישור הועדה המקומית.

ב. תותר העברת צנרת ניקוז במרווחי הבניה במגרש, ובתוואי דרכים.

ג. השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינוקז אל מערכת הניקוז הציבורית – עילית או תת-קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס הועדה המקומית.

ד. על הקבלן המבצע לקבל אישור והנחיות מרשות הניקוז לפני תחילת העבודה.

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

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

א. 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 על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופה	ב.
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	
25.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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.

- ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ה. בתחומי תכנית זו לא יאושרו קווי חשמל וחיבורי חשמל עיליים אלא תת-קרקעיים בלבד ובאישור חב' חשמל ומהנדס המועצה.
- ו. רשת חשמל מתח נמוך ומתח גבוה בכל שטח התכנית תהיה תת-קרקעית.
- ז. תחנות טרנספורמציה: בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא, אלא תחנה בתוך מבנה עפ"י דרישות חברת חשמל.
- ח. התקנת עמדת "פילר" תשולב בתכנית פיתוח ובגדרות המגרשים.

ה. קווי תקשורת

- קווי תקשורת יבוצעו באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת קרקעיים בלבד.
- ו. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים
- א. לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות, הוראות ואת אישורו של מהנדס המועצה בכל הנוגע למערכת מים ביוב וניקוז המתוכננות והקימות בשטח עליו חלה תכנית זו.
- ב. הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
- ג. כל פיתוח שיעשה ב"עורק" וסביבתו, כהגדרתו בחוק הניקוז, יעשה לאחר קבלת חוות דעת מאת רשות הניקוז ויבוצע בתאום עם רשות הניקוז.
- ד. אין התכנית כדי למנוע מרשות הניקוז למלא את תפקידה על פי חוק אלא לקבוע שפעולות רשות הניקוז יעשו עם המועצה המקומית.
- ה. חציית מערכות כבישים ייעשו לאחר קבלת חוות דעת מאת רשות הניקוז ויבוצע בתאום עם רשות הניקוז.
- ו. מיבני מגורים ומוסדות ציבור חדשים יוקמו בגובה של 1 מ' מעל מפלסי הצפות ערוצי הנחל.
- ז. התכנית תהיה משמרת נגר ויוקצו שטחים במיסגרת תכנית הבינוי בהיקף של 20% לפחות לצורך כך. (במסגרת שצ"פ, שפ"פ, ובמגבלת תכנית המיגרשים)
- ח. לרשות הניקוז ינתן היתר להקמת מתקנים הנדסיים בתחום העורקים, המשרתים ערוצי נחלים, בתאום עם ועד הישוב ובעלי הזכויות בקרקע.
- ט. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בעלי חיים תידרש פרישה 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. הבקשה תכלול מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:

ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים. שפכים – תחויב 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 – המכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

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

ז. אספקת מים

- א. אספקת המים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ואישור מהנדס הועדה המקומית
- ב. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים הנ"ל לפי דרישת מב"ח ומכבי אש ולשביעות רצונם המלאה.
- ג. אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא.

ח. ביוב

- א. התר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ואישור מצד מהנדס הועדה המקומית.
- ב. לא יינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב הציבורית ולפני מתן אישור מהנדס המועצה כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונו המלאה.

ט. אספקת גז וצנרת

- א. לכל בנין יקבע פתרון אדריכלי להסתרת בלוני הגז או לצובר גז.
- ב. לא תותקן צנרת כל שהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבניין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

י. הנראות כלליות

1. הנראות בניה כלליות לכל התכליות:

- א. תכנית בינוי:
- לא יוצא התר לאזור בניה חדשה בטרם תאושר תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. זכויות בניה:
- לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים בסעיף 3.2, הקובעת שטח מינימאלי למגרש, אחוזי בניה ושטח בניה מותרים, גובה מקסימלי של הבניין ומרווחים מינימאליים.

2. עקרונות פיתוח:

- א. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יעשה על פי תכניות פיתוח שיאושרו ע"י המועצה המקומית בהתאם לתכנית זו.
 - ב. פיתוח:
 1. תכנית בינוי ופיתוח, תאושר ע"י מהנדס הועדה.
- תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.

2. גדרות וקירות בנויים תוחמים, יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכ"י, יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר.

3. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

4. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

3. שמירה על הבריאות ועל איכות הסביבה:

- יבוצעו הסידורים הדרושים לשמירת בריאות הציבור ולשמירת איכות הסביבה על פי הנחיות הרשויות המוסמכות. ובהתאם לחוק התכנון והבניה פרק י' סעיף 203.

- הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לגבי האזור למבני משק:

א. לא יבנה מבנה לגידול בע"ח במרחק הקטן מ-50 מ' ממבני המגורים.

ב. כל שינוי והגדלה של מבנה קיים לבע"ח, יחייב שימוש בטכנולוגיות הטובות ביותר הקיימות באותה עת לצורך צמצום מטרדי ריח, רעש וזיהום אויר.

ג. מבנים שיוקמו יהיו מיבנים סגורים, מבוקרים ומצויידים באמצעים למניעת מטרדים.

ד. מיבנים חדשים שיוקמו בתוך השטח מיבני המשק יתוכננו וימוקמו כך שלא יגרמו מטרדים למגורים הסמוכים.

ה. על היזם להסדיר מבחינה נופית (גינון) את החזית המערבית של האזור המישקי כך שיתחווה חייץ נופי בין שני השימושים.

ו. הנתונים הקיימים של קרבה קיימת בין מגורים למבני משק יהיו מידע זמין שיעמוד בפני כל בעל עניין.

4. סילוק מפגעים:

הועדה המקומית רשאית להורות למבצעי התכניות והמועצה המקומית ולבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על גבול קרקעותיהם קירות או גדרות וגם לסלקם אם הם מהווים מטרד או מפגע לבריאות בדרכים.

5. הפקעות:

כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל שהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור שהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מנהל מקרקעי ישראל.

6. תכניות חלוקה:

א. שטח התכנית יחולק עפ"י המסומן בתשריט, גבול חלקות ומגרשים שאינם תואמים תכנית זו יבוטלו.

- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

7. 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.

8. היטל השבחה:

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

9. 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 הבנין 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.

10. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

11. עתיקות:

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

12. הוראות הג"א:

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

13. כיבוי אש:

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

14. סידורים לנכים:

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

15 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 הבניה.

16. גידול בע"ח:

לא יותר גידול בע"ח בשטח התכנית אלא באזור מבני המשק. באזורי המגורים השונים תותר החזקת תיור מחמד קטנות בלבד באישור וטרינר הרשות המקומית.

17. 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.

פרק 4 - מימוש התכנית**4.1 תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

מועצה מקומית שבי ציון : _____

שבי ציון / מועצה מקומית
 אגודה חקלאית שיתופית ב"מ

אגודה חקלאית שבי ציון : _____

ערן מבק
 ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
 ח.פ. 51-226190-0
 רח' קק"ל 4 ק. טבעון
 טל: 04-9835146

עורך התכנית : _____

ועדה מקומית חבל אשר : _____

בעלי הקרקע : _____