

מס' 10/05
מס' 16.2.06
מס' 10/05

מס' 10/05

מספר התכנית

10814 / ג

שם התכנית

אזור משק, תעשייה ומלאכה קיבוץ לוטם

שינוי לתכנית מופקדת מס' ג / 6443

ולתכנית מאושרת ג / 9150

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 10814/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 2.8.04... 4... 04... לאשר את התכנית
 תדעל גדני
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 10814/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5502
 מיום 19.3.06

30/10/05	מעודכן לתאריך		1	עמוד
13	מהדורה/גרסה/סטטוס	קובץ 2027v13.doc	15	מתוך

מחוז הצפון - נפת עכו
 תחום שיפוט מוניציפאלי משגב
 מרחב תכנון מקומי משגב
 שם הישוב - לוטם

פרק ראשון : זיהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

שם התכנית : תכנית מתאר מס' ג / 10814
 אזור משק, תעשייה ומלאכה קיבוץ לוטם. שינוי לתכנית מפורטת
 ומופקדת ג/6443 ולתכנית מאושרת ג/9150.
 שם מקוצר/כינוי התכנית : אזור משק, תעשייה ומלאכה קיבוץ לוטם.

1.2 מקום התכנית

קיבוץ לוטם .
 אזור המשק של הקיבוץ והמפעל.
 כביש וזגישה לישוב מכביש ערבה- רמה דרך מס' 804 .
 נ"צ צפון קו רוחב: 253900 נ"צ מזרח קו אורך: 183400
 גושים חלקות וחלקי חלקות

מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
19263 -	47, 48, 56, 57, 59	43, 46, 53, 54, 55, 58
19264	54	35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 50, 53, 55
19265	-	46, 48, 49, 51, 54
19400		3
19401		1

1.3 שטח התכנית

300.759 דונם .
 מדוד גרפית ע"ג תכנית מדידה פוטוגרמטרית .
 כולל את כל שטח התכנית ע"פ הקו הכחול.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל וקק"ל .
 נצרת עילית. ת.ד. 580 .
 טל. 6558211-04 פקס 6453273-04

יחם התכנית

קיבוץ לוטם .
 קיבוץ לוטם. ד.ג. כרמיאל. 20124 .
 טל. 6787260-04 פקס 6787228-04

30/10/05	מעודכן לתאריך		2	עמוד
13	מהדורה/גרסה/סטטוס	2027v13.doc קובץ	15	מתוך

מגיש התכנית
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה משגב
ד.נ. משגב 20179
טל. 9990102-04 פקס. 9999995-04

עורך התכנית
עמרי ילין אדריכל ובונה ערים מס' רשיון . 29472
רח' הירקון 30. חיפה. 34462
טל. 8243915-04 פקס. 8343835-04

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית ג/ 6443
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' 6443 , המופקדת משנת 1990 , הן בהוראות התכנית והן בהתאמות לתשריט תכנית זו .

תכנית ג/ 9150
תכנית זו מהווה שינוי לקטע מתכנית ג/ 9150 המאושרת , בחלק מהשטח המיועד להרחבת המפעל.
תמ"א 31 .

חלק מהשטח של תכנית זו חורג מתחום קיבוץ לוטם ע"פ תמ"א 31 , לתחום משאבי טבע .
ניתנה הקלה בהחלטת ולנת"ע מיום 13.11.01.
תמ"א 22 .

חלק מהתכנית תודר לתחום יער לוטם המוכרז כיער בסיווג "יער נטע אדם קיים " . תכנית זו מהווה הקלה בשטח של 5.7 דונם , הרחבת אזור תעשייה ע"ח "יער נטע אדם קיים " כמפורט בתשריט התכנית.

תמ"א 19. תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין .
בתכנית מיועד שטח לבית עלמין.
מצורפות תכנית בינוי והוראות הבניה לבית העלמין.
התכנית תואמת את הוראות תמ"א 19 ומפרטת אותה.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח , תוכנית זו עדיפה.

30/10/05	מעודכן לתאריך		3	עמוד
13	מהדורה/גרסה/סטטוס	2027v13.doc קובץ	15	מתוך

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 13 עמודים
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500
 כולל פרוט גושים חלקות /תחום תכנית מסמך מחייב
 ג. נספח לטיפול נופי בהרחבת המפעל . 4 עמודים נספח מנחה
 ד. נספח בית עלמין מאושר ע"י משרד הדתות תשריט ותקנון מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

- 18.10.98 הגשה לועדה המקומית גרסה 1
 8.11.98 העברה למחוזית גרסה 2
 7.2.99 תוספת בית עלמין גרסה 3
 30.8.99 דיון בהפקדה
 16.04.01 דיון בוועדה מחוזית גרסה 5
 30.06.01 הגשה לועדה מחוזית גרסה 8
 1.8.02 הגשה 1 לדיון בהפקדה גרסה 10
 10.03.03 הגשה 2 לדיון בהפקדה גרסה 11

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 ביאור סימני התשריט

- | | |
|-------------------------------|---|
| גבול התכנית | 1. קו כחול בהיר עבה |
| גבול תכנית ג / 6443 | 2. קו כחול כהה מרוסק |
| גבול תכנית ג / 9150 | 3. קו כחול כהה מרוסק מסוג "קו-נקודה" |
| גבול הישוב ע"פ תמ"א 31 | 4. קו שחור עבה |
| סמל למתחם | 5. מספר/אות גדולה במילוי שחור |
| אזור תעשייה 1 | 6. שטח צבוע סגול כהה. מסומן במספר 1. |
| אזור מלאכה 2 | 7. שטח צבוע סגול בהיר. מסומן במספר 2. |
| אזור משק | 8. שטח צבוע בחום בהיר |
| דרך מאושרת | 9. שטח צבוע בחום אדמדם. |
| הרחבת דרך/ דרך חדשה | 10. שטח צבוע אדום |
| דרך לביטול | 11. שטח מקוקו בקווים אלכסוניים אדומים דקים |
| מגורים | 12. שטח צבוע בצהוב. |
| שטח ציבורי פתוח | 13. שטח צבוע ירוק |
| בית עלמין | 14. קווים אלכסוניים על רקע צהוב |
| יער לוטם | 15. קווים אלכסוניים דקים ירוקים , על רקע ירוק, תחום בקו ירוק עבה. |
| תוספת ליער ע"פ הוראות תמ"א 22 | 16. קווים אנכיים ירוקים כהים על רקע ירוק. |
| שטח פרטי פתוח | 17. קווים אלכסוניים שחורים על רקע ירוק. |

30/10/05	מעודכן לתאריך		4	עמוד
13	מהדורה/גרסה/סטטוס	קובץ 2027v13.doc	15	מתוך

18. שטח צבוע ירוק עם קו תחום חום כהה
 19. פסים אנכיים רחבים - ירוק בהיר, לבן, לסירוגין
 20. מספרים בעגול מסומן על הדרך: מספר עליון
 קו בניין קדמי במטרים
 מספרים צדדיים
 רוחב הדרך במטרים
 מספר תחתון
 21. קו שחור עם משולשים שחורים
 22. קו ירוק כהה
 23. קו ירוק כהה מרוסק
 24. ספרה שחורה במרכז עגול בקו רציף בצבע ירוק כהה
 25. ספרה שחורה במרכז עגול בקו מרוסק בצבע ירוק כהה
 26. קו מרוסק מסוג "קו-נקודה" בצבע אדום.
 27. קו אדום משני צידי מעבר מתוכן
 28. חץ שחור המורה על כוון הניקוז
 אזור ספורט
 קרקע חקלאית
 מספר דרך
 קו בניין קדמי במטרים
 רוחב הדרך במטרים
 גבול גוש
 גבול חלקה רשומה
 גבול חלקה רשומה לביטול
 מס' חלקה רשומה
 מס' חלקה לביטול
 קו חשמל מתח גבוה
 שטח מיועד למעבר/ גישה/חניה/לבית עלמין/ מפעל
 כוון ניקוז נגר עילי

1.10 טבלת שטחים

מלב מוצע		מצב קיים		תכלית השטח
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
10.15%	30,547	7.14	21,494	אזור תעשייה
1.5%	4,520	0	0	אזור מלאכה
32.8%	98,654	38.51%	115,839	אזור משק
0.09%	2293	0	0	דרך מאושרת
11.22%	31,724	10.47%	31,470	דרך מוצעת
0	0	0.75%	2,274	אזור מגורים
0	0	1.41%	4,201	שצ"פ
3.86%	11,614	0	0	בית עלמין
10.5%	31,524	4.57%	13,764	יער ע"פ תמ"א 22
21.37%	64,282	0	0	תוספת יער ע"פ הוראות תמ"א 22
3.35%	10,082	27.89%	83,867	שפ"פ
5.16%	15,519	9.26%	27,850	קרקע חקלאית
100%	300,759	100%	300,759	סה"כ

מצב קיים – קיבולת תעשייה, משק ומלאכה

תעשייה – אין פרוט אחוזי הבניה בתקנון ולא ניתן לחשב קיבולת. מוגדר גובה מבנים מכסימלי 15 מ' ב-2 קומות ומרווח מינימלי בין המבנים 5 מ'. מצב לתאריך 6.01 מבני תעשייה כ- 2500 מ"ר.
 מבני משק - אין פרוט אחוזי הבניה בתקנון ולא ניתן לחשב קיבולת. מוגדר גובה מבנים מכסימלי 15 מ' ב-2 קומות ומרווח מינימלי בין המבנים 5 מ'. מצב לתאריך 6.01 מבני משק כ- 8500 מ"ר.
 מלאכה – אין הגדרת תכלית זו בתכנית ג/ 6443

16/02/06	מעודכן לתאריך		5	עמוד
14	מהדורה/גרסה/סטטוס	2027v14.doc קובץ	15	מתוך

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

- א. הסדרת אזור המשק של הקיבוץ, המפעל וכביש הגישה ליישוב.
- ב. השלמה לתכנית המתאר לאזור המגורים ג / 9150, בתוקף ליצירת תכנית מתאר כוללת ליישוב.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ד. קביעת מגבלות, הוראות ותנאים לשמירת איכות הסביבה.
- ה. הסדרת תריגות קיימות ומוצעות של המפעל ליער לוטם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. אזור המשק, מצטמצם, בהתחשב במגבלות תמ"א 22, ומתווספים תקנות ביחס לפוטנציאל הבניה, והוראות סביבתיות.
- ב. אזור התעשייה, גדל, בחלקו ע"י יער לוטם, פתרון להרחבת המפעל בהתחשב במגבלות הסביבתיות. נספח נופי מנחה לשילוב המפעל בנוף.
- ג. אזור מלאכה הוגדר בסמוך לאזור המשק, מצומצם בשטחו.
- ד. מתווספים שטחים לייעוד תוספת יער - נטע אדם, ע"פ הוראות תמ"א 22. בתאום עם קק"ל.
- ה. כביש הגישה ליישוב מוסד כדרך, ע"פ התוואי הקיים.
- ו. מתווסף בית עלמין. נקבעות הוראות ביחס לבית העלמין.
- ז. נקבעות התכליות, הוראות הבנייה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, התניות לביצוע, והנחיות סביבתיות לתכליות השונות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

2.4

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר
מבני משק	$98,654 * 30\% = 29,596$
תעשייה	$30,547 * 60\% = 18,328$
מלאכה	$4,520 * 70\% = 3,164$
בית עלמין	$11,614 * 1.5\% = 174.20$

פרק 3 - הוראות התוכנית

16/02/06	מעודכן לתאריך		6	עמוד
14	מהדורה/גרסה/סטטוס	2027v14.doc קובץ	15	מתוך

3.1 רשימת התכליות והשימושים

כללי .

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

3.1.1 אזור תעשייה 1.

שטח למפעל תעשייה העומדת בדרישות הסביבתיות .
כולל מפעל פלסטיק ושטחי שרות נלווים למפעל כגון משרדי מפעל, שירותי עובדים, אחסנת חומרי גלם, אחזקה, מערכות טכניות, אריזות מכולות לשינוע המוצרים המוגמרים .
כל השימושים באישור המשרד לאיכות הסביבה.
השטח המסומן משני צדדיו בקו אדום , החוצה את האזור המיועד ליער ע"פ תמ"א 22 , מיועד לשמש מעבר משני לרכב וקישור מהמפעל לאזור המשק.

3.1.2 אזור מלאכה 2

מיועד למלאכה קלה כגון נגריות, מסגריות ושטחי שרות נלווים לכל וכן לשימושים נוספים כגון אחסנה, אחזקת מערכות שונות (שאינה קשורה בייצור תעשייתי), תמיכה טכנית, משרדים טכניים.
כל השימושים יעמדו בדרישות סביבתיות וכפופים לאישור המשרד לאיכות הסביבה .

3.1.3 אזור משק

מיועד להקמת מבני משק הכוללים לולים וגידול בעלי חיים אחרים ושטחי עזר לשימושים החקלאיים הנ"ל כמו מתקני סילו למזון , שינוע, אחסנת אריזות/ כלובים . כל המבנים המתקנים והשימושים יעמדו בדרישות סביבתיות וכפופים לאישור המשרד לאיכות הסביבה .

3.1.4 דרך מאושרת

ישמש לדרכים, לתנועת כלי רכב , מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

3.1.5 דרך חדשה/הרחבת דרך

ישמש לדרכים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

3.1.6 מעבר / גישה / חניה לבית עלמין / מפעל

מעבר וגישה לבית העלמין וכן מעבר גישה נוסף לרכב למפעל.

16/02/06	מעודכן לתאריך		7	עמוד
14	מהדורה/גרסה/סטטוס	2027v14.doc קובץ	15	מתוך

בית עלמין

ישמש לבית עלמין לישוב.

השטח כולל שטח לקבורה, למבני עזר לצורכי קבורה ואזכרות, לדרכים וחניות הנועדים לשרת צרכים אלו, תחום בקו אדום בתשריט התכנית. מצורפת כנספח לתכנית תכנית בינוי לבית העלמין, מאושרת ע"י משרד הדתות הכוללת תשריט בקני"מ 1:500 ומסמך המפרט השימושים בכתב. שטח לצורכי קבורה חלק מבית העלמין המיועד לקבורת הנפטרים ולהקמת מצבות. כ 100 מקומות קבורה בשלב א' וכ 270 מקומות קבורה נוספים בשלב ב'.

שטח למבנים לצורך פולחן דתי ושירותים חלק מבית העלמין, הכלול בשטח בית העלמין, המיועד להקמת מבנה לצורך פולחן דתי, ומבנה עזר לצרכי קבורה, אזכרות ואחזקה באזור הכניסה.

שביל הגישה לבית העלמין המסומן בתשריט ישמש לגישה ולחניה לבית העלמין.

שטח לדרכים

מרחק בית העלמין לשימושים אחרים

מרחק לבתי מגורים עד 2 קומות כ-	200 מ'
מרחק למבני ציבור כ-	100 מ'
מרחק למבני מלונאות ונופש כ-	200 מ'
מרחק למתחם בריכת שחיה כ-	100 מ'
מרחק למבני מלאכה כ-	50 מ'
מרחק למבני תעשייה כ-	20 מ'
מרחק לאזור משק כ-	100 מ'
מרחק מיועדים אחרים	אין מגבלה .

זכויות הבניה למבנים ומרווחי הבניה לצורך הקמת מבנים לצורכי פולחן דתי ושירותים לני"ל ראה בטבלת זכויות הבניה סעיף 3.2. תכנית הבינוי לבית העלמין הוכנה ע"י אדריכל נוף. ע"פ דרישת משרד הבריאות יופרדו מערכות המים בבית העלמין - אחת לשתייה ולשירותים סניטריים והשנייה לכל שאר השימושים האחרים ויופרדו ביניהם ע"י התקנת מז"ח בכל ראש מערכת, אחרי החיבור מהקו הראשי הנכנס לבית עלמין. מהלך קווי מים וביוב מקבילים וכן הצטלבות ביניהם תבוצע ע"פ ההנחיות והתקנים של משרד הבריאות לנושא ובאישור משרד הבריאות. מהלך הקווים הכללי וסכמת החיבורים מותווים בתשריט הנספח לבית העלמין.

יער לוטס ע"פ תמ"א 22.

אזור המיועד ליער טבעי מסוג " יער נטע אדם קיים " ע"פ הוראות תמ"א 22. בתחום המסומן בקו אדום בתשריט, תותר הקמת דרך הקושרת בין המפעל ובין דרך של אזור המשק וכן תותר הקמת מעבר / גישה לבית עלמין.

16/02/06	מעודכן לתאריך		8	עמוד
14	מהדורה/גרסה/סטטוס	2027v14.doc קובץ	15	מתוך

תוספת ליער ע"פ הוראות תמ"א 22

3.1.9

שטח המיועד מבחינת השימוש וההוראות לשימור כיער מסוג " יער נטע אדם " ע"פ הוראות תמ"א 22 .

שטח פרטי פתוח

3.1.10

שטח פתוח טבעי או מגוון כולל תשתיות בבעלות ציבורית או פרטית , צנרות מים, ביוב, חשמל, כבלים דרכי גישה , שבילי הולכי רגל . בשטח פרטי פתוח המוכרז גם כחלק מיער ע"פ הכרזת תמ"א 22 יחולו הוראות תמ"א 22 ביחס ליער נטע אדם קיים.

קרקע חקלאית

3.1.11

משמשת לגידולים חקלאיים .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי חוק התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיונרים תשנ"ב 1992) .

שם האזור	גודל מגרש מינימא לי במ"ר	קווי בנין			אחוזי בניה						מס' יח' סה"כ לדונם	צפיפות מס' יח' למגרש	
		צדדי	אחו	קדמ	מעל מפלס הכניסה **	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכסוי הקרקע (תכסי ת)	סה"כ			מס' קומות
תעשייה	29,000	4	5	5	60	15	60	15	60	75	2	15	-
מלאכה	4,000	3	5	5	70	15	70	15	70	85	2	7	-
משק	60,000	3	3	3, 5	30	6	30	6	30	36	2	10	-
בית עלמין	10,000	5	5	5	2.0	0	1.5	0.5	2	2	1	6	-

* מדידת גובה המבנה מפני הקרקע הטבעית או החפורה , הנמוכה מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל הנקודה הגבוהה ביותר (לא כולל ארובות אנטנות ומתקנים טכניים).

** תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שלא יעברו את הסה"כ.

16/02/06	מעודכן לתאריך		9	עמוד
14	מהדורה/גרסה/סטטוס	2027v14.doc קובץ	15	מתוך

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח

3.3.1.1 עיצוב אדריכלי

בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה עדכנית, יסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור. חזיתות המבנים תהינה מחומרים עמידים. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה. יותר לעניין זה כיסוי הגג.

3.3.1.2 אחסון

ימצא פתרון, בתוך גבולות המגרש, למיקום שטחי אחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית וחזותית, המותנה לאישורה של הועדה המקומית.

3.3.1.3 פיתוח

הגשת וקבלת אישור ל"תכנית פיתוח מפורטת" תהיה חלק מבקשה להיתר בנייה. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול בין השאר: העמדת המבנים, חתכים אופייניים, סימון מפלסי הפיתוח, דרכים וחניות בקומת הכניסה וגידור, גינון, פרטי חומרי גמר וקירות תומכים, תאורה חיצונית, מתקנים לפסולת ואשפה וכל פרט אחר שיידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס הועדה המקומית. תכנית הפיתוח למגרש בק.מ. 1:250 עם פרטים מוגדלים כנדרש לאישור מהנדס הועדה המקומית תוגש כנספח לבקשה להיתר בנייה. התכנון יעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.

3.3.1.4 קירות/חציבות

הקירות יחצבו בשיפוע אנכי מקסימלי לפי הוראות יועץ הקרקע. חציבות גבוהות מ- 4.0 מ' יש לדרג ולשלב בהן נטיעות. באזורי הרחבת המפעל, מצורף נספח לטיפול נופי עם חתכים מדגימים בקני"מ 1:500. בקשה להיתר להרחבת המפעל תכלול תכנון מפורט של הטיפול הנופי, השיקום, הנטיעות המתוכננות וההשקיה עבורן. תצורף התחייבות של מגיש הבקשה לבצע העבודות בהתאם להיתר וכן לתחזק אותן בצורה סדירה ורציפה. עצי חורש גדולים שיפגעו כתוצאה מעבודות התשתית יועתקו.

3.3.1.5 מסלעות

המסלעות תבנינה ע"פ הצורך בשטחי מילוי בין כבישים ומגרשים, בין המגרשים השונים או בין מגרשים ושצ"פים. המסלעה תבנה מסלעים ע"פ פרטים שיוגשו בבקשה להיתר.

3.3.1.6 קירות תומכים/גדרות

הקירות התומכים ייבנו בכל מקום שיידרש, כשהחציבות לא תהיינה יציבות וכחלק מעיצוב החזית של הכביש.

30/10/05	מעודכן לתאריך		10	עמוד
13	מהדורה/גרסה/סטטוס	2027v13.doc קובץ	15	מתוך

3.3.1.7 עצים קיימים
 בתכנית יסומנו כל העצים המבוגרים הקיימים תוך סיווגם לפי קוטר הגזע והנוף וגובה הקרקע. ייעשה ניסיון לשלבם בתכנון המפורט.
 העצים שלא יכללו בתכניות מפורטות יועברו במידת האפשר למקום אחר בתחום האתר, או יועתקו.

3.3.1.8 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל - צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבנייה.

כל התשתיות תהיינה תקניות ותתחברנה למבנים בצורה אסטטית, כגון: מים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו'.

לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים ו/או תעלות אויר בקירות החיצוניים של הבניין אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא תותר התקנת ארובות של תנורי החימום וכו' בקירות החיצוניים של הבניין אלא במקומות שיקבעו בתכנית.

3.3.2 תשתיות

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

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

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

30/10/05	מעודכן לתאריך		11	עמוד
13	מהדורה/גרסה/סטטוס	2027v13.doc קובץ	15	מתוך

1. לא יינתן היתר בניה לבנין 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 אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 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 המינימאליים המותרים .
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:
 - מ - 3 מ' מכבלי 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
3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.2.5 אשפה.

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

3.3.3 שמירת איכות הסביבה .

3.3.3.1 א. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות סביבתיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ותנאי המשרד לאיכות הסביבה

ב. שימושים אסורים

שימושי תעשייה שאינם עומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
 אישור למפעל בשטח התכנית יצא רק באישור עם המשרד לאיכות הסביבה .
 יסופקו כל הנתונים הנדרשים ביחס לכל ההיבטים הסביבתיים הכוללים שפכים, פסולת, רעש, איכות אויר, קרינה, אחסון וטיפול בדלקים וחומרים מסוכנים.
 כמו כן תהליכי הייצור , השינוע וכו'.

30/10/05	מצודכן לתאריך		12	עמוד
13	מהדורה/גרסה/סטטוס	2027v13.doc קובץ	15	מתוך

המשרד לאיכות הסביבה יקבע את המגבלות והסידורים הנדרשים.
 היתר הבניה יינתן בהתאם לני"ל . רשיון תקופתי להפעלת המפעל יתנה בעמידה בדרישות שהוגדרו.
 על המפעל להודיע למשרד לאיכות הסביבה על כל שינוי בנתונים יחסית לנתונים שסופקו כמפורט לעיל
 גם אם אין צורך בהגשת בקשה להיתר בניה כחוק.

3.3.4 הוראות כלליות

3.3.4.1 חלוקה חדשה

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למפורט בתשריט .
 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט
 חלוקה לצורכי רישום .

3.3.4.2 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו
 על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
 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.

3.3.4.3 רישום

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

3.3.4.4 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר
 זה תבנה לפי קווי הבניין 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.

3.3.4.5 תנאים לביצוע התוכנית .

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

30/10/05	מעודכן לתאריך		13	עמוד
13	מהדורה/גרסה/סטטוס	2027v13.doc קובץ	15	מתוך

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

3.3.4.8 חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.3.4.9 הוראות הג"א
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחו התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.3.4.10 כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי היתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
יבוצעו הידרנטים לכיבוי אש עפ"י תכנית שתאושר ע"י שרות הכבאות כולל מתקנים מסוג זה בצנדי דרכים או שטחים ציבוריים מתוך לתחום המגרשים הכלולים בהיתר הבניה.

30/10/05	מעודכן לתאריך		14	עמוד
13	מהדורה/גרסה/סטטוס	2027v13.doc קובץ	15	מתוך

פרק רביעי : חתימות

תאריך חתימה	חתימה	שם בעל התפקיד/ בעל הזכות בקרקע	סוג בעל התפקיד
		מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל וקק"ל	בעל הזכות בקרקע
	14.11.05	קיבוץ לוטם	יוזם התכנית
	14.11.05	הועדה האזורית לתכנון ולבניה משגב	מגיש התכנית
		עמרי ילין אדריכל	עורך התכנית

30/10/05	מעודכן לתאריך		15	עמוד
13	מהדורה/גרסה/סטטוס	קובץ 2027v13.doc	15	מתוך