

תכנית מתאר מקומית מס' ג/15039

מושב חזון - תכנית הרחבה

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/4891

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' ג/15039
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 4.08.08 לאשר את התכנית
מאיר שטרית
 סמנכ"ל לתכנון
 טו הפנים
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/15039
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5902
 מיום 19.1.09



- | | | | | |
|-------------|---|-----------------------|---|----------|
| מאי 2004 | - | ועדה מקומית | - | מהדורה 1 |
| אוגוסט 2004 | - | ועדה מחוזית | - | מהדורה 2 |
| ספטמבר 2005 | - | ועדה מחוזית | - | מהדורה 3 |
| ינואר 2006 | - | לולנת"ע + ולקחש"פ | - | מהדורה 4 |
| יוני 2006 | - | לועדה מחוזית (להפקדה) | - | מהדורה 5 |
| ינואר 2007 | - | עדכון להפקדה | - | מהדורה 6 |
| יולי 2007 | - | עדכון להפקדה | - | מהדורה 7 |
| אוגוסט 2008 | - | עדכון למתן תוקף | - | מהדורה 8 |

מחוז הצפון

נפה : צפת וכינרת

מרחב תכנון מקומי : מרום הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מרום הגליל

שם ישוב : מושב חזון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מספר ג/15039 מושב חזון – תכנית הרחבה המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4891
- 1.2 מקום התכנית: התכנית תחול על השטחים התחומים בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. מיקום התכנית: מושב חזון, הר חזון, ודרום מערב לחזון.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 237250	צפון: 756500
גוש	חלקה	חלקי חלקות
15555	-	4, 5, 6
15556	-	1, 3, 4, 5
15557	-	4, 15
15558	4	1, 2, 3, 21

- 1.3 שטח התכנית: 109.81 דונם במדידה מתאריך 07/11/06 המודד: שמואל גרוסמן, מס' רשיון: 362

- 1.4 יח"ד: 75 יח"ד

- 1.5 בעלי עניין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521 ואחרים

- יזם ומגיש התכנית: מושב חזון – מושב עובדים ד.נ. בקעת בית הכרם 20105 טל.: 04-6989552, פקס: 04-6989322

- עורך התכנית: אדריכלית רותי רוהטין, רשיון מס' 30755, מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ יעד, ד.נ. משגב 20155 טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

- א. **תמ"א 22**: התכנית חופפת יער נטע אדם יק 30 בתחום יער 1207. נדרש אישור תכנית ג/4891 עפ"י הוראות תמ"א 22, סעיף 7ב' ע"י מועצה ארצית.
- ב. **תמ"א 35**: 300 יח"ד, צפיפות 2.5 יח"ד לדונם דגם ישוב מס' 6 מרקם שמור משולב, שמורות וגנים. הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים, אגן היקוות הכנרת.
- ג. **תמ"א 3 שינוי 11ב'**: הישוב מתחבר לדרך אזורית קיימת מס' 806.
- ד. **תמ"מ 9/2**: 311 יח"ד, צפיפות 2 יח"ד לדונם, תשריט יעודי קרקע – שטח ישוב כפרי, יער נטע אדם, אזור חקלאי ושטח נוף כפרי פתוח. תשריט הנחיות סביבתיות – שטח מוגן מפיתוח. שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים, שטח ללא מגבלות סביבתיות. התכנית מבקשת הקלה מהתמ"מ.
- ה. **תכנית מתאר**: התכנית תואמת לתכנית מתאר מקומית מס' ג/12564 בנושא נופש, קייט וארוח כפרי למרחב תכנון מרום הגליל.
- ו. **תכנית מפורטת**: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/4891 – מושב חזון. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 יחס לתכניות אחרות:

- א. תקנון בן 16 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:1250 – מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה בקנה מידה 1:1000 – מסמך מנחה.
- ד. נספח נופי בקנה מידה 1:2500 – מסמך מנחה.
- ה. נספח ניקוז בקנה מידה 1:1000 – סמך מנחה.

1.7 מסמכי התכנית:

מאי 2004	הכנה
11/5/04	עדכון 1
22/8/04	עדכון 2
5/9/05	עדכון 3
3/1/06	עדכון 4
29/6/06	עדכון 5
16/1/07	עדכון 6
01/07/07	עדכון 7
01/09/08	עדכון 8

1.8 תאריך הכנת התכנית:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

1.9 הגדרות ומונחים:

- 1.10 באור סימני התשריט:
- | | | |
|---------------------------|---|---------------------------------------|
| 1. אזור מגורים א' | - | כתום |
| 2. שטח צבורי פתוח | - | ירוק |
| 3. אזור למבני משק | - | פסים אלכסוניים ירוק כהה ולבן לסירוגין |
| 4. אזור למבני משק משותפים | - | חום תחום בירוק |

רשת ריבועית ירוקה.	-	5. יער נטע אדם קיים (לפי תמ"א 22)
רשת ריבועית ירוקה	-	6. יער נטע אדם קיים (לפי תמ"א 22)
אפור ועליו פסים סגולים	-	7. שטח למתקן הנדסי
פסים אלכסוניים ירוק בהיר ולבן לסרוגין	-	8. שטח חקלאי
פסים אלכסוניים ירוק בהיר וצהוב בהיר לסרוגין	-	9. שטח חקלאי מיוחד
חום בהיר	-	10. דרך קיימת/מאושרת
אדום	-	11. דרך מוצעת
פסים אלכסוניים אדומים	-	12. דרך לביטול
קו כחול עבה	-	13. גבול תכנית
קו כחול עבה מקוטע	-	14. גבול תכנית מאושרת
קו עם משולשים לסרוגין ומספר בצבע אדום	-	15. גבול גוש ומספרו
קו ומספר בצבע ירוק	-	16. גבול חלקה ומספרה
קו ומספר בתוך אליפסה בצבע שחור	-	17. גבול מגרש ומספרו
מספר ברבע עליון של עגול	-	18. מסי' הדרך
מספר ברבע צדדי של עגול	-	19. קו בנין מגבול הדרך
מספר ברבע תחתון של עגול	-	20. רוחב דרך
קווקו שחור עבה	-	21. מבנים להריסה

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
34.64	38.04	—	—	מגורים א'
22.42	24.62	2.90	3.19	שטח ציבורי פתוח
—	—	73.54	80.75	אזור למבני משק
—	—	1.22	1.34	אזור למבני משק משותפים
—	—	0.93	1.02	יער נטע אדם קיים (לפי תמ"א 22)
0.46	0.50	—	—	שטח למתקן הנדסי
—	—	18.73	20.57	שטח חקלאי
27.88	30.62	—	—	שטח חקלאי מיוחד
2.09	2.29	2.68	2.94	דרך קיימת/מאושרת
12.51	13.74	—	—	דרך מוצעת
100.00%	109.81	100.00%	109.81	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- הרחבת הישוב ע"י תוספת של 75 יח"ד עבור בני המושב.
- אישרור תכנית ג/4891 על פי תמ"א 22.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- שינוי יעוד מאזור חקלאי, שפ"פ, מבני משק, מבני משק משותפים, מתקן הנדסי, יער נטע אדם ודרך למגורים א', שצ"פ, דרכים וחקלאי מיוחד.
- קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי קרקע בתכנית.
- קביעת הוראות בניה: שטח מבנים, גובהם, מרווחי בניה, צפיפות.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים לביצוע התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטחי שרות (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע
75	2,625 מ"ר = 35 X 75	18,000 מ"ר = 240 X 75	מגורים
--	--	100 מ"ר	שצ"פ
--	--	200 מ"ר	מתקן הנדסי

מספר יח"ד לפי תמ"א 35 = 300 יח"ד

מספר יח"ד לפי תמ"מ 9/2 = 311 יח"ד

מספר יח"ד מאושרות לתכנית ג/4891 = 80 יח"ד

מספר יח"ד מוצעות = 75 יח"ד.

סה"כ יח"ד בישוב = 155 יח"ד

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 אזור מגורים א'

תכליות ושימושים:

- (1) בתי מגורים חד משפחתיים.
- (2) תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים.
כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטריד כגון רעש וכיוצ"ב לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
- (3) חדרי אירוח (בכפוף להוראות תכנית מסי ג/12564):
יותר לבנות 2 יחידות אירוח (צימרים) במשולב עם בית המגורים. סה"כ השטח הבנוי המרבי הוא 80 מ"ר (40 מ"ר לכ"א).
שטח הבניה לחדרי אירוח יחשב כחלק מהשטח העיקרי של הבית ובמסגרת השטחים המותרים לבניה. כמפורט בטבלה 3.2.1 תוקצה חניה לחדרי האירוח בתחום המגרש.
- (4) אחסנה (ניתן לבנות עד 10 מ"ר במבנה עזר בצמוד לחניה מקורה):
ניתן לבנות בקו בניה צידי 0 בהסכמת השכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז גג המבנה לא יופנה למגרש השכן. ניתן לבנות בקו בניה אחורי 1 מ'.
- (5) במקרה של חניה מקורה:
א) כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים לפחות) מבניה קלה.
ניתן לבנות בקו בניה קדמי וצידי 0. במקרה של קו בניה צדי 0 תדרש הסכמת השכן וניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.
ב) מחומרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבניין.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח

א. פיתוח ובניה באזור זה על פי תכניות בינוי, שתוגש לאישור הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים:

- (1) שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
- (2) מגרשי משחקים ומתקני ספורט ונופש.
- (3) שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- (4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (5) מקלטים ציבוריים.
- (6) דרכים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

- (7) מעבר תשתיות ציבוריות.
(8) דרכי גישה לרכב לצרכי תחזוקה נאותה של מתקנים הנדסיים.

3.1.3 דרכים

- א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיות לסוגיהן, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, הכל בתנאים לנספח הכבישים ובאישור הועדה המקומית.
- ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.4 מתקן הנדסי

- א. מתקנים המשמשים לטיפול בביוב של הישוב והנדרש להפעלתם כגון מבנה משאבות, מרכזית חשמל, מחסן ציוד וכדומה.
- ב. דרכי גישה, חניות וגינון.

3.1.5 שטח חקלאי מיוחד

- שטח המיועד לגידולים חקלאיים בלבד, לא תותר בנית מבנים לגידול בעלי חיים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו זכויות בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

3.2.1 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' מבנים למגרש	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי		גובה בניה מקסימלי (1)		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	לדונם	למגרש	מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטח שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
1 שימוש עקרי חניה ומבנה עזר.	2	1	גג שטוח: 8 מ' גג משופע: 10 מ'	2 + עלית גג	275 מ"ר	225 מ"ר	35 מ"ר	240 מ"ר	(2)	275 מ"ר	5 מ'	3 מ'	3 מ'	500	אזור מגורים א'
				3.5	1		מתוך זה לחניה מקורה עד 25 מ"ר. מתוך זה עד 10 מ"ר למבנה עזר.								חניה ומבנה עזר
--	--	--	4	1	100 מ"ר	100 מ"ר	--	100 מ"ר	(2)	100 מ"ר	5	3	4	100	ש.צ.פ.
--	--	--	4	1	200 מ"ר	200 מ"ר	--	200 מ"ר	(2)	50 מ' ממגורים	5	5	5	500	מתקן תנדסי

- (1) גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים. הגובה יימדד מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
(2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני:

- (א) עיצוב הגגות יתוכנן בחומרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
(ב) התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית המסדירה את שילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
(ג) לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
(ד) לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

- (ה) שלטי זיהוי ופרסומת לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויותרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שייכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית ובהתייעצות עם הועד המקומי.
- (ו) חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- (ז) לכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית, הפח ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.
- (ח) הצבת צלחות לקליטת שידורים אלמ"ג תותר בצידו האחורי של המגרש.
- (ט) לא תותר התקנת אנטנות סלולריות באזורי מגורים.

2. השטחים הפנויים מסביב לבית:

- (א) בעלי הבתים יחויבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.
- (ב) בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.
- (ג) אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.
- (ד) גידור:
תותר גדר בנויה עד 0.5 מ' מעל גובה פני קרקע מתוכננת. בחזית קדמית הגובלת בדרך עד 0.5 מ' מעל גובה מדרכה מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ' באישור הועדה המקומית.

3. הנחיות נופיות:

(א) הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.
2. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
3. יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.
4. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
5. שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי

המדורונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות.

6. עקירת עצים תבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קק"ל (או רשות שמורות הטבע) ולאחר אישור מראש.

7. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דירדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.

(ב) הנחיות לפיתוח שצ"פים:

1. השצ"פים יעוצבו תוך התאמה למבנה השטח, דרכי ניקוז, נוף מקומי ואופייני.

2. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

3. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

4. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 3.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה.

5. תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.

6. בכל שצ"פ ישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

7. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקייה נמוכות.

8. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים ישולבו בתכנון השצ"פ כך שעבודות העפר שייעשו על מנת למקמם יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. יש לתכנן מינימום דרכים אל האתרים, ולבצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.

ג) הנחיות לפיתוח מגרשים:

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1:250 או 1:100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס הרשות המקומית.
2. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש.
3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.
4. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 3 לעיל. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הגלילי ולתנאי מיעוט בהשקיה.

ד) הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

1. כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה לפי החתכים וההנחיות שבפרק זה. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
2. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
3. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף 2 ב), וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
4. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. העצים ינטעו במרווחים של 6 – 10 מ', משני צידי הרחוב, במידת האפשר בהתאם למין העצים שיינטעו.
5. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונות אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
6. הפרשי גובה בגבול בין כבישים למגרשים ובין המגרשים עצמם יתוכננו בד"כ בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. במקרים חריגים שבהם הפרשי הגובה יעלו על 3.5 מ' יהיה צורך בבניית קירות / תמיכות מפוצלות (במרחק מינימום של 1.5 מ' בין חלקי הקיר).
7. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

4. הנחיות סביבתיות:

- (א) בשטח כל התכנית, כל עסק שהפעלתו, לדעת הועדה המקומית, עשויה לגרום למטרדים סביבתיים כגון – מטרדי רעש וריח, הצטברות פסולת, שריפות ועומס תחבורה וחניה באזורי ציבור ומגורים סמוכים, יידרש להגיש נספח ובו פתרונות מוצעים למטרדים וחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית או המשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- (ב) לא תותר הקמת עסקים העשויים, לדעת הועדה המקומית, לגרום לזיהומים סביבתיים של האויר, קרקע או מים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום) וייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים).

5. תנאים למתן היתרי בניה:

- כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- (א) תשריט מפורט לפיתוח המגרש יוגש יחד עם בקשה להיתר בניה, ויכלול מיקום המבנים והמתקנים ומפלס המגרשים והמבנים, פתרונות נגישות, חניה, ניקוז, ביוב, פינוי אשפה, פיתוח השטח פירוט חומרי גמר, עיצוב גדרות, גינון נטיעות וכו'. התכנית תהיה מבוססת על מפת מדידה.
- (ב) תנאי למתן היתר בניה להקמתן של יחידות האירוח הינו אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.
- (ג) תנאי למתן היתר בניה לשימוש עסקי הוא אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- (ד) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- (ה) תנאי למתן היתר בניה – תחילת ביצוע בפועל של מטי"ש פרוד המשודרג לפי תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.

ב. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

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.
יותר מעבר תשתיות קווי ביוב בתחום מגרשים במרחק עד 1.5 מטר מגבול מגרש.

4. חשמל טלפון ותקשורת:

- (התקנות חדשות בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיות.
(א) תחנות טרנספורמציה יוקמו בשטחים צבוריים פתוחים בהתאם לדרישות חברת חשמל.
מבנה התחנה יחופה בחומרים עמידים וקשיחים ויהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- (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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר
- (א) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- (ב) המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפניו פסולת הבניה ופניו עודפי עפר לאתר מוסדר.

7. שימור מי נגר עילי:

- יתכונן ניקוז המשמר במידת האפשר נגר עילי תוך איתור ופיתוח אזורי/אמצעי החדרה בליווי תכנון נופי תואם. הוראות לבניה משמרת מים:
- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור), באזור התעסוקה יבחן הנושא, לעת התכנון המפורט, בהתאם למגבלות שינתנו לגבי אופי הפעילות.
 - 15%-20 לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.
 - מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
 - יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

(א) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
(ב) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

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

3. רישום:

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

4. תנאים לביצוע התכנית:

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

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. עתיקות

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

10. מבנים להריסה:

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

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

יחזון" מושב עובדים
של הפועל המזרחי להתיישבות
הקלאית שתופית בע"מ

יזם ומגיש התכנית

יעד אדרת
ומתלבי ע"מ
בע"מ

עורך התכנית

אין לנו התנגדות וקדומית לתכנית. בתנאי שיש קדום נתיאמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להסכימה כל זכות
ליוזם התכנית או לכ"י בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוקמה השיטה וניתתם עלנו השכם ניתאים בוינו. ואנו התימתנו זו באה
בניכוס הסכמת כל בע"י זכות בשטח הנדון /א"י כל רשות מוסמכת.
לפי כל חוקה יע"מ כל דין.
למינו הקר מסמך מייצגה בזה כי אם נושה או נשמה על מינו השכם
בגין השטח הנלווה בתכנית. אין בהתימתנו על ח"י השכם או
הודאה בקיום השכם האמור /א"י ויתור על זכויות השכם בזה
הפרתו ע"י מי שרכש נאתנו על מין זכויות קיימת. ואנו יל
כל זכות אחרת העומדת לנו נוכח השכם כאמור יע"מ כל דין שכן
התימתנו ניתנת אז ורק בנקודת צבט תכנית.

תאריך: 10.9.08
מחבר: [Signature]