

מס'ן ציור תכנית
21-04-2013
תכנית

2126359-1

תכנית מס' ג/18618

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 18618 ג

שם תוכנית: קבוץ אילון-תוכנית מפורטת לאזור הקהילה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: חבל אשר
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18618 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תולידה ביום 7.13.18 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס טפול, אדר' מ.מ. י"ר חוקרה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18618 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

כללי:

כחלק משינוי אורחות החיים, יזם קיבוץ אילון תכנית לשיוך בתי החברים לפי תקנה 751 של ממ"י. התכנית מסתמכת על תוכנית ג/13209 המאושרת שכללה את כל שטח "המחנה" ופורסמה בסוף 2006.

מגורים

התוכנית לשיוך מגדילה את כמות יח"ד הדיור הקיבוציות המאושרות מכח תוכנית ג/13209 מ-170 יח"ד לסך של 191 יח"ד.

נכון להיום מאושרות בקיבוץ אילון 232 יח"ד ב"הרחבה" על פי תוכנית מאושרת ג/12291 ו-170 יח"ד "קיבוציות" עפ"י תוכנית מאושרת ג/13299/סה"כ 402 יח"ד.

לפי התוכנית החדשה תגדל כמות היחידות המאושרו מ-402 יח"ד ל-423 יח"ד.

סך כל יח"ד המותרות בקיבוץ אילון לפי תמ"א 35 – 450 יח"ד.

מבני ציבור, קהילה וספורט

אזורים אלו שנמצאים בקו הכחול של התוכנית הוגדרו מחדש ע"פ נוהל מבא"ת אך נשארו באותו סדר גודל כמקודם.

מבני חינוך – שטח של כ-17 דונם המיועד למבני חינוך הכוללים: 2 מעונות יום, 3 גנונים, 3 גני ילדים, 3 בתי ילדים לגיל ביי"ס יסודי וחיבת בנינים, מועדון וספריה.

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור-שטח של כ-42 דונם הכוללים מרפאות ומבני בריאות משרדי מינהלה שונים חדראוכל ומועדון ושטחים לתעסוקה.

ספורט ונופש – שטח של כ-12 דונם שטחים פתוחים כולל אולם ספורט מגרשי טניס משולבים וברכה בשטח כולל של 4489 מ"ר ומיקום למגרש כדורגל.

שטחים ציבוריים פתוחים-שטח של כ-10 דונם באיזור הקהילה ומבני החינוך.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קיבוץ אילון – תכנית מפורטת לאזור הקהילה
--------------------------	------------	---

מספר התוכנית	18618/ג
--------------	---------

שטח התוכנית	1143.97 דונם שטח כלל הישוב
-------------	----------------------------

מהדורות	שלב	למתן תוקף
---------	-----	-----------

מספר מהדורה בשלב	מהדורה מס' 2
------------------	--------------

תאריך עדכון המהדורה	מרץ 2013
---------------------	----------

סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת.
---------------	-------------	---------------

סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף 13 בחוק	ועדה מחוזית צפון
היתרים או הרשאות	לא רלבנטי תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר
 קואורדינטה X 221000
 קואורדינטה Y 774400
- 1.5.2 תיאור מקום הקיבוץ שוכן בגליל המערבי על כביש 899 בסמוך לשמורת נחל בצת.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית מטה אשר.
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קיבוץ אילון 22845
 שכונה לא רלוונטי
 רחוב לא רלוונטי
 מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18521	מוסדר	בשלמות/חלק	1-2,4-12 14-17	13
18523	מוסדר	בשלמות/חלק	12-13,16- 18,22,27- 116,119	1,7,11,25,117,118
18524	מוסדר	חלק		2,5-9
18613	מוסדר	חלק		34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים - לא רלוונטי
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלוונטי

- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית התכנית גובלת במרחב המועצה אזורית מעלה יוסף.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1181/ג	שינוי	-	י.פ. 1818	27/04/1972
13028/ג	כפיפות	-	י.פ. 5196	24/6/2003
13209/ג	שינוי	-	י.פ. 5601	30/11/2006
12291/ג	כפיפות	כפיפות בשטחים שביעוד עפ"י תוכנית מאושרת ושינוי בשאר השטחים	י.פ. 5051	4/2/2002
11043/ג	כפיפות	-	י.פ. 5099	25/7/2002
8050/ג	כפיפות	-	י.פ. 4243	1/9/1994
12869/ג	כפיפות	-		23/4/2004
תמ"מ 9/2	כפיפות	-	י.פ. 5018	15/4/2001
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	בשטח א-1	י.פ. 5606	18/1/2009
תמ"א 35	כפיפות	-	י.פ. 5474	27/12/2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית צפון	אורי דגן מושלי	מרץ 2013	-	32	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית צפון	אורי דגן מושלי	מרץ 2013	1 גיליון		1:2,500 1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית צפון	אילני אברי קדמי	אוקטובר 2012	1 גיליון		1:1,250	מנחה	נספח תנועה ותזיקה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים.

לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע/עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9806688		04-9858017	ד.ג. גליל מערבי 22845	קיבוץ אילון 52626007	לא רלוונטי	לא רלוונטי	קיבוץ אילון	לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9806688		04-9858107	ד.ג. גליל מערבי 22845	קיבוץ אילון 52626007	לא רלוונטי	לא רלוונטי	קיבוץ אילון	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6552799		6558211-04	קרית הממשלה נצרת עילית	מינהל מקרקעי ישראל			לא רלוונטי	לא רלוונטי
	04-9806688		04-9858107	ד.ג. גליל מערבי 22845	קיבוץ אילון 52626007			לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
lcita@mochly-eldar.com	8578669-04 6444039-04	4487705-052	8578066-04	כתובת	היוזמה 3, חיפה	דגן מושלי ארכי	36199	דגן מושלי	אדריכל
Karni_s@netvision.net.il	04-8251095	050-5202857	04-8244468	דירטוריון 46 חיפה	קרני מהנדסים	קרני מהנדסים	41280	אברי קדמי	מהנדס תנועה
ofer@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9627082	הכשרת הישוב 10 ראשון לציון	פלוס הלפרין מודדים	פלוס הלפרין מודדים		משה פלוס	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מחדש של אזור הקהילה בהתאם לשינוי באורחות החיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי ביעודי קרקע.
2.2.2	התוית מערכת התנועה והחניה.
2.2.3	איחוד וחלוקה מחדש.
2.2.4	הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 1143.97 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מפרט	מתארי				מגורים	מגורים
	34,380		3,780+	30,600	מ"ר	מגורים	מגורים 19.5.13 פ
תואם לתמ"א 35	191		21+	170	מס' יח"ד	מגורים	
תואם להנחיות מינהל התכנון	5,500		5,500		מ"ר	יחידות	
	100		+ 100		מס' יח'	מגורים	
תואם לתוכנית ג/11043	2000		אין שינוי	2000	מ"ר	יחידות	
	50		אין שינוי	50	מס' יח"ד	אירוח	
תואם לתוכנית ג/12291			אין שינוי	55,680	מ"ר	מגורים	יעוד עפ"י תוכנית מאושרת
			אין שינוי	232	יח"ד	מגורים	
סה"כ - 423 יח"ד מגורים (מאושרות ומוצעות) בתחום התוכנית, מתוכן 402 מאושרות.							
תואם לתוכניות ג/13209			אין שינוי	13,320	מ"ר	מבנים ומוסדות	ציבור לחינוך
תואם לתוכניות ג/13209			אין שינוי	16,860	מ"ר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות	ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים -

יעוד מגורים א'	תאי שטח	תאי שטח כפופים	תאי שטח
מגורים א'	1-37		
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	600-604		
פרטי פתוח	41,42,100-105,107-110,112-116,117-124,126-139,140-142,144-151		
שטח ציבורי פתוח	50-56		
ספורט ונופש	620-621		
דרך מאושרת	300-316,318-322		
דרך מוצעת	400-410,412-435,438,440		
דרך משולבת קיימת	502,507-510,517,521		
דרך משולבת מוצעת	500,501,504-506,511-516,518,519,578,577		
הניון			
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	650-655		
יעוד עי"י תוכנית מאושרת	1000-1002		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

19/10/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 32

3.2 טבלת שטחים

מכ"מ"ת 1143.97 ד'		מכ"מ"ת 1143.97 ד'	
אחוזים	דונם	יעוד	יעוד
10.25%	116.78	מגורים א'	מגורי הקיבוץ
1.48%	17.19	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים א'
0.99%	14.42	שטח ציבורי פתוח	שטח למבני צבור וחינוך
3.14%	35.44	שטח פרטי פתוח	שטח למבני שירותים ומינהל
1.06%	12.05	ספורט ונופש	מגרש ספורט משולב
3.89%	55.68	דרך מאושרת	נופש וספורט
0.84%	9.42	דרך מוצעת	שטח ציבורי פתוח
0.077%	8.00	דרך משולבת- קיים	שטח פרטי פתוח
0.03%	3.75	דרך משולבת- מוצע	שטח למבני ושירותי משק
1.06%	11.45	חניון	מוסד חינוכי "קשת אילון"

3.75%	42.57	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			175.48	שטח חקלאי
72.51%	817.64	יעוד עפ"י תוכנית מאושרת			38.40	דרך ציבורית
100%	1143.97	סה"כ			104.70	דרך מאושרת
					28.80	דרך לנסיעה מוגבלת
					8.19	דרך משולבת
					13.00	שטח חניה
					35.30	שטח לתעשייה ותעסוקה
					26.70	שרותי תיירות ואטרקציות
					8.70	תיירות בתחום תמ"א 22
					14.89	יער לפי תממ 2 כמשמעו עפ"י תמ"א 22
					6.20	בית עלמין
					25.14	חקלאי מיוחד-חוות לולים
					4.00	שרותי דרך
				100%	1143.97	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד – מגורים

4.1.1 שימושים

- א. בנייני מגורים.
- ב. שבילים ושטחים מגוונים.
- ג. חדרי שירות טכניים מתקנים הנדסיים ומקלטים, שבילים, חניות, שטחים מגוונים, מתקני גן ומשחק. תחנות שאיבה לכיבוי לא יותרו במרחק קטן מ-50 מ' ממבנה מגורים.
- ד. מבני עזר ושירות.
- ה. יחידות אירוח-צימרים.

4.1.2 הוראות

- א. **עיצוב אדריכלי – המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך ויהיו בעלי גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.**

1. תותר בניית מצללה מבטון ואבן בנוסף לחומרים הקלים שהוגדרו בתקנות לתכנון ובניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) השתס"ב-2002. תותר בליטה של המצללה עד 40% מקו בנין אל תוך המרווח (3.0 מ') שיפועי הגגות לא יעלו על 50%.
2. בגגות שטוחים תותר הקמת פרגולה, מדרגות לגג, וחדר גג (מעל קומה שניה) בשטח של 30 מ"ר במרחק-2.00 מ' מהחזית הקדמית ו-1.5 מ' מחזיתות צדיות.
3. יותר לבנות מחסן ביתי כחלק מבית המגורים או כמבנה נפרד בגודל של עד 10 מ"ר. יותר מבנה מחסן אחד בקו בנין צידי ואחורי 0 בהסכמה בכתב של המגרשים הגובלים. גג המחסן ינוקו בתוך המגרש שבנדון.
4. גובה המבנה לא יעלה על 2.20 בגג שטוח ועל 2.50 מטר בגג משופע. ניקוז גג המבנה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה ועמידים. פרטי הבינוי וחומרי הגמר יצויינו בבקשה להיתר. יותרו מחסנים המופיעים ברקע תשריט התוכנית ג/18618.
5. תותר הקמת מרתף כחלק בלתי נפרד של מבנה המגורים, מתחת לכניסה הקובעת כולל כניסה חיצונית נפרדת לקומה זו. הביוב למרתף יחובר ע"י הדייר ועל חשבונו ע"י מערכת שאיבה למערכת הביוב הקיימת.
6. שטח המרתף יכלל במניין השטחים לפי השימוש המבוקש.
7. יותר להקים בתוך בית המגורים ועל חשבון אחוז הבניה העיקרי – סדנא, קליניקה ומשרד למטרות פעילות עסקית ומקצועית לבעלי הבית בלבד. השטח המותר לפעילות זו לא יעלה על 50 מ"ר. אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיע על הסביבה במטרדים כגון: רעש, הפרעה לתנועה ממונעת ורגלית ולא יגרום עומסי חניה. מקומות חניה בעבור פעילות עסקית זו יוקצו בהתאם לתקן. יותר שלט פרסומת אחד יהיה בגודל מרבי של 40/80 ס"מ שישולב בגדר המבנה בלבד.
8. חניה – תותר הקמת מבנה חניה אחד למגרש בשטח של עד 15 מ"ר שיכלול גג על עמודים בלבד. החניה תהיה מחומרים באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. לא תותר בנית קירות מסביב לגג החניה. גובה גג החניה יהיה 2.20 מטר בגג שטוח ו-2.50 מטר בגג משופע. יותר קו בנין צידי וקדמי (0) אפס. ניקוז המבנה יהיה בתוך המגרש שבנדון. פרטי הבינוי וחומרי הגמר יצויינו בבקשה להיתר. השטח המקורה יכלל במניין שטחי השירות ובתכנית הקרקע.

ב. הוראות בינוי

1. תותר הקמת צלחת לויין, אולם לא תותר הקמת אנטנה נפרדת אלא בחיבור למערכת המרכזית.
2. יותר להקים גדרות בין המגרשים ולחזית הקדמית. חומרי גמר יהיו באיכות גבוהה ועמידים לזמן ארוך כגון: אבן, טיח בגוונים בהירים, עץ וגדר חיה (צמחיה). לא תותר בניית גדר מאריגים פלסטיים.
- גדרות הפונות לחזית קדמית לא יעלו על 1.20 מטר. גדרות בין מגרשים יהיו בגובה מקסימלי עד 1.60 מטר. גובה הגדרות ימדד מהגובה הנמוך בין השניים. שטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ואו מסלעות בצדי המגרשים ובחזיתות האחוריות. הגדרות והמסלעות יצויינו בהיתר הבניה כולל חומרי גמר. גדרות בין מגרשים יהיו במרכז קו הגבול בין המגרשים.
3. מתקני אשפה יהיו במרכזי מיחזור ואו לפי הוראות מהנדס הרשות.
4. מיכלי דלק וארזבות – תותר התקנת ארזבות לתנורי חימום במתכונת שתשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים. מיכלי הדלק יסומנו ויצויינו במפורש בבקשה להיתר ויהיו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
5. בקשה להיתר תכלול פתרון אדריכלי מובנה להסתרת אלמנטים חיצוניים של מערכות הבנין לרבות מיוזג אויר כולל מסתור כביסה מיכלי דלק מיכלי מים וכל ציוד טכני אחר.
6. מתחמים לא מבונים – במתחמי מגורים לא מבונים תוכן תכנית בינוי למתחם כולו שתכלול את המגרשים המתוכננים, מיקום חניות, מתקני תשתית, גבהים, ניקוזים והכל באישור הועדה המקומית.
7. קולטי שמש – בגג משופע ישולבו קולטי השמש בשיפוע הגג. הדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגגות. בחזית קדמית יוצבו הקולטים בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית קדמית של הבנין.
8. מרחק בין בניינים – בבניינים קיימים שייבנו במעטפת הקיימת ישמר המרחק הקיים בין הבניינים. בבניה חדשה בתהליך של פינוי בינוי יהיה המרחק בין הבניין החדש לבניינים הקיימים 4.0 מ'. בבניה חדשה שתיבנה יהיה המרחק בין המבנים 6 מ'. לאחר החלוקה למגרשים המרחק בין המבנים יהיה בהתאם לקווי הבניין הקבועים בטבלה בסעי' 5 חלק א'.

ג. הוראות בנושא מבנים לאוכלוסיה זמנית

- 100 יחידות דיור קטנות במבנים קיימים לאוכלוסיה זמנית בגודל של עד 55 מ"ר ליחידה. המבנים יהיו חיצוניות מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. יחידות אלו ישמשו לאוכלוסיות זמניות שהן חלק מאורח החיים הקיבוצי (כגון: הורים, חיילים, נערים, חבי נוער, מתנדבים, אולפן וכד'...).
- היחידות יהיו שייכות לאגודה השיתופית החקלאית אילון ולא יהיו חלק ממספר יחיד הקבע המוקצות לישוב.

ד. הוראות בנושא צימרים

- בניית צימרים תותר במתחמים 29,30,31,32 בלבד. המבנים יבנו מחומרי גמר באיכות מעולה עלפי תקנות משרד התיירות החלות או שתחולנה מעת לעת. ובתואם לתוכנית ג/11043 – תוכנית אירוח בישובים כפריים של מרחב תכנון מקומי חבל אשר. יותרו עד 50 יחידות אירוח.

ה. הוראות בנושא קו בניין מגבול זיקת הנאה.

- בנספח הבינוי המפורט שיוכן בהמשך לתוכנית המפורטת יחפוף קו הבניין של מגרש 68 ב' לגבול זיקת ההנאה למעבר למגרש 68 א'.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (תואם לתוכנית ג/13209 המאושרת)**4.2.1 שימושים**

השטח מיועד למבני ציבור וחינוך ו/או מבנים משולבים רב-תכליתיים המשרתים את הקיבוץ והסביבה לרבות מבני ציבור אזוריים לרבות:
א. מבנים ומתקני ציבור, חינוך ותרבות לגילאים השונים לרבות בתי ספר, גני ילדים מעונות, מועדונים לגילאים השונים, מבנים לשרות הקהילה, וכל מבנה ציבור אחר המיועד לשרת את אוכלוסית הקיבוץ והסביבה, לרבות שימושים רב תכליתיים, מקלטים, דרכי גישה ושרות, חניה וחניה תפעולית ומתקנים הנדסיים לשרות היעוד בלבד.

בינוי ופיתוח בהתאם לתוכנית בינוי תוכנית נוף ותשתיות המפרטות לכל מבן את השתלבותו בסביבה- לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית.
הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתייעצות עם המועצה האזורית ועם אגודה שיתופית חקלאית אילון רשאית להקצות שטחים למבני ציבור וחינוך אזוריים בהיקף שלא יעלה על 20% מן השטח וזאת במקטע שטח אחד או במקטעים מפוצלים.

4.2.2 הוראות

הוראות בינוי – הוצאת היתר בניה למבנה חדש באזור זה מותנה בתכנית בינוי למתחם כולו שתכלול את הבניינים הקיימים והמוצעים, חניות, שבילים שטחי גינון מתקני תשתית גדרות, חומר גמר, גבהים, ניקוזים והכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

4.3 מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור (תואם לתוכנית ג/13209 שירותים ומינהל)**4.3.1 שימושים**

השטח מיועד למבני מינהל ושירותים ו/או מבנים משולבים רב-תכליתיים המשרתים את הקיבוץ והסביבה:
א. חדר אוכל ומסעדה, מרפאה ומוסדות בריאות וסיעוד אחרים לכל שכבות האוכלוסייה, משרדי הקהילה, מועדוני נוער ומבוגרים, ספריות, חדרי חוגים, מקלטים ציבוריים.
סדנאות אומן ותחביב.
אולמות אירועים, שירותים נלוים ושירותים אישיים.
ב. משרדים להפעלה ושיווק כל המבנים והשירותים בסעיף א'.
ג. דרכי גישה ושרות, חניה וחניה תפעולית, שבילים, ככרות ושטחי כינוס פתוחים, חניה ומתקנים הנדסיים לצרכי מוסדות אלו.
ד. באזור זה לא יותרו שימושים העלולים לגרום למטרדים ומפגעים סביבתיים, כגון זיהום אוויר, רעש, ריח וכד'.
ה. הניהול והתפעול יהיו על פי החלטות אגודה שיתופית חקלאית אילון.
בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית בינוי תכנית נוף ותשתיות המפרטות לכל קטע תוך השתלבות בסביבה- לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית.
שך כל שטחי המסחר לא יעלה על 1000 מ"ר בכל שטח התוכנית.

4.3.2 הוראות

הוראות בינוי – הוצאת היתר בניה למבנה חדש באזור זה מותנה בתכנית בינוי למתחם כולו שתכלול את הבניינים הקיימים והמוצעים, חניות, שבילים שטחי גינון מתקני תשתית גדרות, חומר גמר, גבהים, ניקוזים והכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

4.4 ספורט ונופש-תואם לתוכנית ג/13209 המאושרת)**4.4.1 שימושים – תא שטח 620**

תא שטח 620 מיועד להקמת מגרשי ספורט משולבים – כגון כדורסל, כדור עף וטניס – לקיבוץ אילון ולסביבה. כמו כן מתקנים הנדסיים לצרכי היעוד בלבד.
א. בינוי ופיתוח ע"פ תוכנית בינוי ותשתיות לשביעות רצון מהנדס המועצה, ובאישור הועדה המקומית.

- 4.4.2 **שימושים - תא שטח 621**
 תא שטח 621 ישמש למתקני ספורט, משחק ושירותי נופש ובריאות, חדרי אירוח לספורטאים, מסעדות מזנונים חנויות לציד ספורט ומזכרות לקיבוץ ולסביבה לרבות: בריכת שחיה אולמות ומגרשי ספורט, חדר כושר פארקים וגני אירועים מקלטים, משרדים להפעלה ושיווק, וכן מבנים ומתקנים ומתקנים הנדסיים, שתכליתם משרתת את פעילות הנופש והספורט, דרכי גישה ושרות חנויות וחנויות תפעוליות.
 ב. הניהול והתפעול יהיו על פי החלטת אגשי"ח אילון. בינוי ופיתוח על פי תכנית בינוי ותשתיות לכל מקטע תוך הדגשת השתלבותו בסביבה-לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית.
- 4.4.3 **הוראות**
 הוראות בינוי - הוצאת היתר בניה למבנה חדש באזור זה מותנה בתכנית בינוי למתחם כולו שתכלול את הבניינים הקיימים והמוצעים, חנויות, שבילים שטחי גינון מתקני תשתית גדות, חומר גמר, גבהים, ניקוזים והכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 4.5 **ציבורי פתוח**
- 4.5.1 **שימושים**
 נועד לגינון חורשות, מתקני נופש, מקלטים, העברות תשתיות, מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה, תחנות שאיבה (במרחק של לפחות 50 מ"ר ממבנה מגורים), דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל וחנויות מגוננות.
- 4.5.2 **הוראות**
 אסורה כל בניה בתחום היעוד למעט, דרכי ניקוז ותחנות שאיבה.
 לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ-50 מ' ממבנה מגורים.
- 4.6 **פרטי פתוח**
- 4.6.1 **שימושים**
 נועד לגינון חורשות, מתקני נופש, מקלטים, העברות תשתיות, מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל. השטח ישאר בבעלות אגשי"ח אילון.
 הנחיות מיוחדות בשטח פרטי פתוח
 ב. בתא שטח זה יותרו בנוסף לשימושים שפורטו בסעי' 4.6.1 (א) גם מעבר לכלי רכב של דיירי המגרשים הגובלים בשטח זה.
- 4.6.2 **הוראות**
 אסורה כל בניה בתחום היעוד למעט, דרכי ניקוז, קוי חשמל ותקשורת תת קרקעיים ועמודי תאורה.
 א לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ-50 מ' ממבנה מגורים.
- 4.7 **דרך מאושרת/דרך מוצעת**
- 4.7.1 **שימושים**
 השטח המיועד לדרכים, חנויות כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, שבילים, דרכים להולכי רגל ורכב חירום, מדרכות, מפרצי חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר תשתית.
- 4.7.2 **הוראות**
 אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
 מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס המועצה האזורית.
 לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כל אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

דרך ארצית 899

- בתחום הדרך הארצית תחולנה הוראות תמ"א 3.
 לא תותר בניה או חנייה בתחום קוי הדרך הארצית.
 ב בתחום קוי הבנין שסומנו בתוכנית מהדרך הארצית יותרו גם מרכיבי בטחון, ככל שידרשו ע"י מפרט פיקוד העורף.

4.10 דרך משולבת

- 4.10.1 שימושים**
 דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על עדכניהם מעת לעת.
 השטח מיועד לגישה למגרשים שלאורך הדרך ולרכב חירום ותפעול
- 4.10.2 הוראות**
 אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
 מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באשור מהנדס המועצה האזורית.

4.8 חניונים

- 4.8.1 שימושים**
 חניות לכלי רכב פרטיים.
 מקומות החניה למגרשי המגורים יהיו בתחום המגרשים ובחניונים שבסמוך למבני המגורים.
 החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
- 4.8.2 הוראות**
 אסורה כל בניה בתחום היעוד למעט גינון ונטיעות, עמודי תאורה, קוי תשתיות כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז ותיעול מים.

4.9 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת

- 4.9.1 שימושים והוראות**
 כל השימושים וההוראות ביעוד שטח זה יהיו עפ"י התוכניות המאושרות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5. טבלת זכויות והוראות בניה – חלק א'

אתרי (2)	ציד- שמאלי (2)	קווי בניה (מטר)	קווי-זמני (2)	קדמי (2)	מספר קומנות		צפיפות יחיד לדי	גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר (7)	תכנית ותא השיטה (8/15)	בניה ליחידות	שטחי בניה (מי"ר) ליחידות		מסל לכניסה הקובעת	גודל מגרש מועדף מרבי (מי"ר)	מסל תא שטח	יעד
					מרתף מרתף לכניסה הקובעת (9/1)	מרתף לכניסה הקובעת (4)						שורת (1)	עוקרי (1)				
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	1.1	9	3	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2.3	9	14	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2.2	9	2	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2	9	1	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2.5	9	4	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2.6	9	8	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2.1	9	3	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2.1	9	2	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2.3	9	4	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2.1	9	3	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2.1	9	4	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2.1	9	10	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2	9	4	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2	9	4	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	1.9	9	4	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	2.3	9	4	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א
3	3.0	3.0	3.0	3		+2 עליות נג	0.7	9	2	40%	מי"ר 220			180 מי"ר	40 מי"ר	180 מי"ר	מגורים א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - חלק א' המשך

יחיד	מס' ת.א. (2)	צדדי- שמאלי (2)	צדדי- זמני (2)	קווי בניה (מטר)	מספר קומות			מספר יחידים	גובה מסתם (מטר) (4)	מספר יחידים	תא. מסתם השטח (815)	הכסת % תא. מסתם השטח (815)	בניה ליהודים סח"כ שטחי בניה ליהודים (נ) (נ)	מנתות לבניית הקובעת (4)		מנתות לבניית הקובעת (4)		מפל לבניית הקובעת	גודל מטרס מרובי (מ"ר)	מס' ת.א. שטח	יער	
					מרתף (נ) (נ)	קומות (נ)	מרתף (נ) (נ)							קומות (נ)	שרות	עוקרי (נ)	שרות					עוקרי (נ)
3	3,0	3,0	3,0	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	3	2.2	6	40%	220 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	250 מטרס	18	מגורים א				
3	3,0	3,0	3,0	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	15	2.1	15	40%	220 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	250 מטרס	19	מגורים א				
3	3,0	3,0	3,0	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	12	2.7	12	40%	220 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	250 מטרס	20	מגורים א				
3	3,0	3,0	3,0	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	14	2.3	14	40%	220 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	250 מטרס	21	מגורים א				
3	3,0	3,0	3,0	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	9	2.7	9	40%	220 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	250 מטרס	22	מגורים א				
3	3,0	3,0	3,0	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	21	2.3	21	40%	220 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	250 מטרס	23	מגורים א				
3	3,0	3,0	3,0	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	8	2.9	8	40%	220 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	250 מטרס	24	מגורים א				
3	3,0	3,0	3,0	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	5	2.5	5	40%	220 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	250 מטרס	25	מגורים א				
3	3,0	3,0	3,0	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	11	2	11	40%	220 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	250 מטרס	26	מגורים א				
3	3,0	3,0	3,0	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	16	2.3	16	40%	220 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	250 מטרס	27	מגורים א				
3	3,0	3,0	3,0	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	1	2	1	40%	220 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	180 מ"ר	250 מטרס	28	מגורים א				
3	3	3	3	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	4		4	40%	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	1623 מרבי	29	מגורים א				
3	3	3	3	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	15		15	40%	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	4055 מרבי	30	מגורים א				
3	3	3	3	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	4		4	40%	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	1579 מרבי	31	מגורים א				
3	3	3	3	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	27		27	40%	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	7487 מרבי	32	מגורים א				
3	3	3	3	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	20		20	40%	55 מ"ר	55 מ"ר	55 מ"ר	55 מ"ר	2811 מרבי	33	מגורים א				
3	3	3	3	3	עלית נג +2	מרתף (נ) (נ)	מרתף (נ) (נ)	34		34	40%	55 מ"ר	55 מ"ר	55 מ"ר	55 מ"ר	5963 מרבי	34	מגורים א				

5. טבלת זכויות והוראות בניה – חלק א המשך

סח"כ	מגורים א	מגורים א	מגורים א	סח"כ בניה (מ"ר)			מספר יחידים	גובה מבנה (מטר) (4)	מספר יחידים	הכסית האפשרית (8/5)	סה"כ שטחי בניה (ליחיד)	מרחב לזניחה הקובעת (4)		מרחב מגרש מרבי (מ"ר)	מסלול	יעד
				עוקרי (1)	שרות	עוקרי (1)						שרות				
													מרחב לזניחה הקובעת (4)			
				55 מ"ר			18 ומגורים	8.5	40%	55 מ"ר			1,884 מ"ר		35	מגורים א
				55 מ"ר			18 ומגורים	8.5	40%	55 מ"ר			1,892 מ"ר		36	מגורים א
				55 מ"ר			10 ומגורים	8.5	40%	55 מ"ר			1,317 מ"ר		37	מגורים א
							191 יחיד									סח"כ

הערות:

- הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר אחוזי בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שאחוזי הבניה המפורטים בטבלה ישמרו.
- במגורים קיימים של בתים זו משפתתיים יותר קו בנין צידי אפס לכיוון השכן הצמוד. בבניה חדשה יותר קו בניה צידי אפס לכיוון השכן הצמוד בהסכמת השכנים הצמודים.
- במגורים בהם בית המגורים הקיים תופס את כל רוחב המגרש יותר קו בנין צידי 0 משני צידי המגרש. בבניה חדשה יותר קו בנין צידי 0 לשני הצדדים בהסכמת השכנים הצמודים.
- גובה בניה מירבי ימוך ממפלס 0.00 של הדרך שממנה נקבעת הכניסה לבנין.
- במגורים שגודלם 250-300 מ"ר תותר תכנית של עד 140 מ"ר כולל חניה. כמו כן יותר קו בנין צידי ואחוזי 2.0 מ'.
- בבתי המגורים במידה ולא תתאפשר הרחבת המבנה בהתאם לזכויות המאושרות בתכנית זו תוך שמירה על קו בנין או לפי מעטפת קיימת – רשאית הועדה המקומית לאשר בניה בקו בנין קטן יותר של עד 1.5 מ' ללא שיחשב הדבר להקלה או לסטייה ניכרת. בבניה חדשה וביפונוי ובנינוי ישארו קו הבנין לפי הוראות התכנית.
- במתחמי האירוח 29,30,31,32, במתחמי המגורים הזמניים 33,34,35,36,37 יותר להעביר יחידות מתא שטח אחד לאחר ולכבד שסך כל היחידות המותר ישמר.
- התכנית עבור מבנים חדשים בלבד. למבנים קיימים תותר תכנית של 200 מ"ר בהתאם למאושר בתוכנית 13299/ג.
- יותר לבנות מרתפים אשר לא יחשבו במנין קומות הבנין אך שטחם יכלל בשטח הבניה בהתאם לשימוש שיקבע בהם



מב"ת 2006

תכנית מס' 18618/ג

טבלת זכויות הוראות בניה - חלק ב'

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (3)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי	שטחי בניה (מ"ר)		מיל לניסוח הקובעת	גודל מגרש מועדף מרבי (מ"ר)	מס' ומ' שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת לניסוח הקובעת (1)	מתחת לניסוח הקובעת (2)				שטחי בניה (1)	שטחי בניה (2)				
3	3	3	5	1	3	41%	17,310	-	450	16,860	1000	650-655	מסחר תעסוקה מבנים ומסדות ציבור (מנהל וקהילה) (2)
3	3	3	1	-	4	-	150	-	-	עד 150 מ"ר לכל היעוד	1000	50-55	ציבורי פנח
3	3	3	1	-	4	-	150	-	-	עד 150 מ"ר לכל היעוד	1000	100-146	פרטי פנח
מבנים ומסדות ציבור לחינוך (2)													
מס' ומ' שטח 600-604													
ספרט ונפש (2) 620													
ספרט ונפש (3) 621													
יעד עפ"י תוכנית מאושרת 1000-1002													
בכפוף להוראות התוכנית המאושרת													
בכפוף להוראות התוכנית 13209/ג המאושרת ביעוד מגרש ספרט משולב													
בכפוף להוראות התוכנית 13209/ג המאושרת ביעוד נופש וספרט													

הערות:
 1. הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שזכויות הבניה המפורטים בטבלה ישמרו.
 2. מותקנים הנדסיים בסך של עד 120 מ"ר על השבון שטחי הבניה המותרים בטבלה לעיל.
 3. גובה בניה מירבי ימודד ממפלס 0.000 של הדרך שממנה נקבעת הכניסה לבנין.

עמוד 21 מתוך 32

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

19/10/2012

6. הוראות נוספות

6.1 ביוב ניקוז מים וסידורי תברואה

- א. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ג. ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המסמכים לכך.
- ד. 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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ' התיל
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.3 חלוקה ורישום

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

א. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.4 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.5 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו או מבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חדר 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 את קו מתאר זה תבנה לפי קווי 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.

6.6 מבנים להריסה

מבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו יהרסו אך ורק במועד ביצוע המתחם הרלוונטי בתכנית. מבנים הנמצאים בתחום דרכים יהרסו אך ורק בעת ביצוע הדרך הרלבנטית ורק אם הם חודרים לתחום המיסעה.

מבנים הנמצאים בתחום השצ"פים יהרסו אך ורק בעת פיתוח השצ"פ הרלבנטי.

6.7 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לבנין, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2. לא ינתנו היתרים אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם הכביש המתוכנן.

6.8 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.9 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים במידת האפשר ובמתחמי הבניה ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

6.10 הוראות בניה למקלטים

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

6.11 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.13 הוראות בדבר ניקוז משמר נגר

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים הציבוריים הפתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים, יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא נגיעה בתפקודם ובשימושם של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.14 מעבר תשתיות במגרשים

במגרשים מבונים יותר מעבר תשתיות קיימות בתחומי המגרשים. במגרשים חדשים תותר מעבר צנרת תשתיות ממגרש למגרש ובלבד שמעברים אלו יהיו בתחומי המרווחים הקבועים כקוי בניין.

6.15 הוראות בהתאם לתמ"א 38

"היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413".

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----------	----------	--------

שלבי הביצוע יקבעו ע"י יזם התכנית והועדה המקומית לתכנון ובניה .

כל עוד לא הותוו ראו נסללו דרכים, מכח תכנית זו, מוקנית בזאת זכות מעבר לכל העוברים והשבים בישוב בשבילים ובדרכים הקיימים בפועל והמשמשים את העוברים והשבים גם אם הם חוצים מגרשים - ולא תותר הקמה של גדרות החוסמות את השבילים והדרכים הנ"ל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: קיבוץ אילון	חתימה: קיבוץ אילון	תאריך: 18.4.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 570002311
עורך התוכנית	שם: דגן מושלי	חתימה: דגן מושלי	תאריך:
	תאגיד:	חופ"ח ח.ד. 7013 ח.פ.ה. 04-8311181	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: קיבוץ אילון	חתימה: קיבוץ אילון	תאריך: 19.4.13
	תאגיד:		מספר תאגיד: 570002311

אין לנו התנגדות ליתרונות ולמכירת התוכנית. בנוסף ישנו נוהיה ממומנת...
 רשויות תכנון חמוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות
 ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
 הוקצה השטח וקיים הסכם מתאים בנינו. ואין חתימתנו זו
 באה במקום הסכמת בעל זכות בשטח הנדון והאו כל דיווח
 מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
 הודאה בקיום הסכם האמור והאו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן ביטוח, והאו על
 כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 תאריך: 19/4/13

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹¹¹		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט:		

		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט:		

		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		X
		• שמיה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• מתי קבוצת		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		X
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		X
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		X
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		X
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

¹¹¹ עסיי תקנת התכנון והמביה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, תניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשימי התמצאות כללית ותרשימי הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	X	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

בחזו"ל- אי"ד"ר כ.א. אהרנברג
 ח'פה ת.ד. 7013, סל' 04-8311191

תן מועדל אנליטיקטי מ"מ

⁽²⁾ מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.
⁽⁴⁾ מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

- אני החתום מטה דגן מושלי מס' תעודת זהות 054158005, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18618 ששמה קיבוץ אילון – תכנית מפורטת (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 36199.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ אינני אבר קדמי – מהנדס כבישים ותנועה.
 4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 - כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דגן מושלי ארכיטקט ג'ניס
 בתעודת-אודד כחא אודד כחא
 חיפה ת.ד. 7013. 70 04-8311191

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אברי קדמי, מס' תעודת זהות 51243939, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ששמה קיבוץ אילון – תכנית מפורטת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם PEI האינדיסטריום (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 30979 ~~41280~~ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום תחבורה שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ת/161 וג'161 בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סקרן מהנדסים פנינה

תמון ויער/בועדסה אגרונית
 ישראל 46, יל חיפה 34334
 טלפון: 04-8744288

חתימת המצהיר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/18618

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 4.4.2012 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משה פלוס
מודד מוסמך
מסי רשיון 442

משה פלוס
מודד מוסמך
מסי רשיון 442

442
מספר רשיון

משה פלוס
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות		
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים
		תאריך

טרם אישרה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	ועדה לשמירה וקרקע חקלאית ושטחים פתוחים.	
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית – לא רלוונטי

כתובת: אגף תכנון ופיקוח
 ח'יפה ת.ד. 2013
 04-8311101