

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0711879

הצרכת שטחים ע"י איחוד וחלוקה, בין מבני ציבור לשטח ספורט

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

לצורך מתן לגיטימציה ותוספת קירוי למגרש ספורט משולב קיים, מוגשת תכנית זו להצרחת שטחים ע"י איחוד וחלוקה בין יעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור לשטח ספורט ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הצרחת שטחים ע"י איחוד וחלוקה, בין מבני ציבור לשטח ספורט
	מספר התכנית	204-0711879
1.2 שטח התכנית		31.556 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגלבוע

קואורדינאטה X

228633

קואורדינאטה Y

713271

1.5.2 תיאור מקום

מוקיבלה שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : מקיבלה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מקיבלה, ביי"ס תיכון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20013	מוסדר	חלק		4-5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 14916	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14916 ממשיכות לחול.	5787	2449	20/03/2008
ג/ 9475	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9475 ממשיכות לחול.	4853	2603	09/02/2000
ג/ גל/ מק/ 22בית ספר יסוד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 22בית ספר יסוד ממשיכות לחול.	5060		14/03/2002



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זועבי אחמד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		זועבי אחמד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/12/2018	זועבי אחמד	16: 59 26/12/2018	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מועצה אזורית הגלבוע	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה אזורית הגלבוע	.	(1)		04-6533250		orly_st@hagilboa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית הגלבוע- הר הגלבוע מיקוד : 1894400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה אזורית הגלבוע	.	(1)		04-6533250		orly_st@hagilboa.org.il

(1) כתובת: מועצה אזורית הגלבוע- הר הגלבוע מיקוד : 1894400.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		03-9533333		
חוכר	מועצה אזורית הגלבוע			מועצה אזורית הגלבוע	.	(2)		04-6533250		orly_st@hagilboa.org.il

(1) כתובת: נצרת עילית רח' חרמון 2, מלון פלאזה..

(2) כתובת: מועצה אזורית הגלבוע- הר הגלבוע מיקוד : 1894400.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זועבי אחמד		זועבי אחמד מהנדס אזרחי ומודד מ	נאעורה	נאעורה		046537159		ah2836@014. net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הצרכת שטחים בין ייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור לספורט ושינוי בקו בניין לצורך הסדרת מגרש ספורט משולב קיים בבניין תיכון מקיבלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרכת שטחים בין ייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור לספורט, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד, לפי סעיף: 62א(א)1.
2. שינוי קווי בניין לפי תשריט הבינוי הקיים, לפי סעיף: 62א(א)4.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101
ספורט ונופש	102

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	10,015.84	31.74
ספורט ונופש	21,540.39	68.26
סה"כ	31,556.23	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	10,015.82	31.74
ספורט ונופש	21,540.36	68.26
סה"כ	31,556.18	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

שימוש עיקרי:

מוסדות חינוך, תרבות וחברה, בריאות דת, ספורט, אולם תערוכות, משרדי הרשות המקומית ושאר השימושים האפשריים לשירות ציבור תושבי הישוב.

שטחים לא מקורים בתחום אזור זה ישמשו לכיכרות ולמעברים ציבוריים, למצללות, לגינות ציבוריות, לחנייה לא מקורה, לגני משחקים לילדים ולנוער, למתקני ספורט פתוחים ליציעים ולכל פיתוח אחר לשימוש הציבור.

יש לשלב בכל מגרש ששטחו עולה על 1,000 מ"ר- גינה ציבורית ו/או גן משחקים לילדים בשטח מזערי של 400 מ"ר, לרווחת התושבים.

4.1.2**הוראות**

א

הנחיות מיוחדות

שטחי שירות: בהתאם לתקנות הבנייה (חשובי שטחים), שטחי שירות ניתן לבנות:

א. כחלק מן המבנה העיקרי: בקומת עמודים, בקומת מרתף, על גג או בקומות אחרות שלו.

ב. ו/או במבנה עזר נפרד בתחום המרווח הצדדי ו/או האחורי בצמוד לגבול מגרש שכן (קו 0), וקו בניין קדמי 2.0 מ', ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.

גובה מבנה העזר הנפרד לא יעלה על 2.20 מטר מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש.

לא תותר הקמת תחנות השנאה חיצוניות בשטח זה אלא פנימיות בלבד.

כל קווי התשתיות בתחומי המגרשים יהיו תת- קרקעיים.

מספר מבנים: על מגרש באזור למבני ציבור ניתן להקים מספר מבנים, ובלבד שיישמר מרחק מזערי של 5 מ' בין מבנה למבנה או לחלופין יחולו המבנים למקבץ אחד בקו 0.

הבנייה באזור זה תותר רק על פי תכנית בינוי לכל המגרש אשר תוכן בהתאם לסעיף 6.1 בתיק זו. ייעודי השטחים למבני ציבור ופריסתם יהיו בהתאם לנספח מס' 1. פרוגרמה לשטחי ציבור מתוכנית ג/14916.

מותר לחלק חלקה אשר שטחה עולה על שטח מגרש מזערי- למספר מגרשים לבנייה.

למגרשים פנימיים תהיה זיקת הנאה למעבר בתחום המגרשים המפרידים בינם לבין דרך גובלת.

השטח התחום כזיקת הנאה למעבר יכלל בשטח המגרש המקורי לצורך חישוב אחוזי בנייה מותרים.

4.2**ספורט ונופש****4.2.1****שימושים**

שימוש עיקרי:

אולמי ספורט וחדרי כושר, סאונה, מזנון, / מסעדה לשירות מבקרים, חנויות לציד ספורט, מתקני ומגרשי ספורט ונופש פתוחים ומקורים, בריכות שחייה, מלתחות, יציעים פתוחים ומקורים, כיתות לימוד ואולמי כינוסים.

שטחים לא מקורים בתחום אזור זה ישמשו למתקני ספורט ומשחק פתוחים, ליציעים לקהל, לכיכרות ולמעברים ציבוריים, למצללות, לגינות ולנטיעות, למשטחי חניה, לגני משחקים, למתקני אשפה ולמערכות תשתית.

4.2.2**הוראות**

ספורט ונופש	4.2
הוראות בינוי כל קווי התשתיות בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים. הקמת עמודי תאורה בתחום אזור זה תותר באופן שלא ייווצר מטרד לאזור המגורים הסמוכים ובאישור הוועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות השנאה חיצוניות בשטח זה אלא פנימיות בלבד. היתר בנייה בשטח זה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל המגרש אשר תוכן בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית זו. כולל יישום הנחיות אקוסטיות בהתאם לחוות דעת יועץ אקוסטי.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת						
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי				שרות
5 (1)	4 (1)	3 (1)	5 (1)	3	14	45	120%	20%	100%	450	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	3 (1)	2	9.5	35	35%	5%	30%	3000	102	ספורט ונופש	ספורט ונופש

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א) במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית- קווי בניין צדיים. קו בניין לאורך שבילים להולכי רגל ו-צ.פ יהיה צדדי, זולת אם חזיתו הראשית של מבנה גובלת בשטחים אלו- אזי יהיה קו הבניין קדמי.

גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים.

בקירות הבנויים בקו 0 לא יותרו פתחים. ניקוז מבנה בקו בניין 0 יהיה למגרש המבקש בלבד.

תכנית בינוי תפרט קווי בניין בכל מגרש. ניתן לתכנן בקו בניין 0 כנובע מתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, כולל קו בניין צדדי 0 בתנאי של קיר אטום ובנייה לפי תכנית בינוי משותפת למספר מגרשים. בהתאם לתנאי סעיף זה- מבנה עזר מפולש בקירוי קל בלבד לחניית רכב פרטי יותר בקו בניין 1 מ' ובקו בניין צדדי לפי מבנה עיקרי, ובגובה נטו 2.2 מ'.

ב) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.

ג) גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון- יציאה מחדרי מדרגות: מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

גובה בנייה מירבי בקומות הינו מספר הקומות המירבי בחתך אחד- הן מעל והן מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

מבנים קיימים או בבנייה (בהיתר) לפני אישור התכנית- יאושרו בגובהם ומספר קומותיהם הנוכחי.

מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי ו/או בבקשה להיתר. גובה המפלס לא יעלה על 0.5 מ' מפני דרך ציבורית גובלת- במגרשים הנמוכים מהדרך, ולא יעלה על 1.5 מ' מעל פני דרך ציבורית גובלת- במגרשים הגבוהים מהדרך.

ד) לצמצום הנגר העילי ושימור משאבי מים- מחוייב פיתוח שטחים מגוננים מיזעריים בתחום מגרשים לבנייה, בתכנית קרקע מיזערית לפי המפורט להלן: 35% באזורים למבני ציבור, ספורט. שטחים אלו אינם כוללים משטחי חנייה, אלא נוספים עליהם. משטחי חנייה לא מקוריים באזורי מבני ציבור ירוצפו לפחות ב- 40% מתכסיתם בריצוף מחלחל (או גינון).

ה) זכויות הבנייה בשטח מבני ציבור משולבים עם שצ"פ שבתחום תכנית מאושרת ג/10466- לפי תכנית קודמת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו- גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבניה, בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם יצורף לבקשה להיתר תשריט פיתוח מפורט למגרש בהתאם לסעיף 6.1 תת סע' 3 בתוכנית זה.
2. גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חניה מפולשת נפרדת תותר מחומרים קלים בלבד אולם בגימור עמיד באישור הוועדה.
3. חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני מגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה בידי הוועדה המקומית.
4. בבנייני אבן תותר תוספת בנייה / שינוי חזית שגימורה אבן בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש בחומרים נוספים בתנאי שייעשה שימוש באבן באופן חלקי, וחלוקת חומרי הגמר בחזיתות המבנה ישולבו בגימור האבן הקיים בעיצוב מפורט ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
5. התקנה מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה.
- על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרת המרבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
6. קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ' 2.20 מפני שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח- בתנאי שיוסרתו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאכלוס בתחום התכנית.
7. לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"ג גג שטוח- כולל מבנה קל או מסתור דקורטיבי, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אחודה עם קולטי השמש ניתן להניח על גג משופע, בתנאי שיתואר בבקשה זו להיתר הבנייה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

8. לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטרד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא

6.2

עיצוב אדריכלי

תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

9. הוועדה המקומית והרשות המקומית רשאיות להיתר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומות המותקנים בתחום תכנית זו. באזור מגורים תותר התקנת שלטי פרסומות בתחום חזית מסחרית בלבד, ובאופן שלא יהוו מפגע בטיחותי או נופי.

10. הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגומור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.50 מ'. אם יש צורך בקיר בגובה גדול יותר - יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה/ שביל/ שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך ו/או מעקה מעל קיר תומך, שיהיה גובה מפני הדרך הציבורית ב- 1.10 מ' לכל הפחות, וישמש גם כמעקה בטיחות. בכל מקרה של הפרשי גובה התמוכים בקיר יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר בהתאם לחוק ולפי ת"י. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גינון וצמחיה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' - יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

11. בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ- 60 ס"מ גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. שער הכניסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר). גדרות כנ"ל ייבנו גם בגודל המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנויה. במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ- 80 ס"מ בין מגרשים סמוכים - תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר. חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבעו בתכנית בינוי (סעיף 3 בפרק זה). לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות רשת איכותיות מגולוונות מרותכות.

12. הוועדה תהא מוסמכת להורות, מזמן לזמן, על בעלי רכוש להביא רכוש זה למצב תקין על ידי תיקון, קישוט, ניקוי וכ"ו, ולהוציא לפועל שינויים הנוגעים לחזות הרכוש כגון: טיח, צבע או עבודות גמר אחרות לפי הדרישה. כל בעלי רכוש מחויבים לבצע את העבודות המפורטות בצו הוועדה ולחייב את בעל הנכס בתשלום ההוצאות.

13. הוועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבנייה המותרת על מנת להבטיח מבטים אל מקומות בעלי מבני ציבור משולב או מרכז אזרחי, כאשר ממוקם הבניין בהצטלבות דרכים או במגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שנדרש הדבר עקב עיצוב אדריכלי של המקום.

14. לא יהרוס אדם המשתמש או המחזיק בבעלות מבנה בעל ערך אדריכלי מבנה בעל קשתות ו/או קמרונות - אלא בהיתר מיוחד מאת הוועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פתיחת קירות במבנה האמור אלא לגבי הקשתות או גג הקמרון.

6.3

תכנית בינוי

בהתאם להוראות פרק 3 יש אזורים בהם יש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בקנ"מ 1:250,

6.3

תכנית בינוי

בהתאם להנחיות הוועדה.

כמוכן תוכן תכנית בינוי ועיצוב חזיתות לקטעי רחוב רצופים בדרכים בהן קו בניין קדמי 0 (קיים או מתוכנן), וכן בדרכים ראשיות, ובדרכים המצוינות כצירי טיילות ונוף.

תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול:

1. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב, תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.
2. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכייהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
3. תשריט פתוח המפרט כללים לפיתוח של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, פרוט תשתיות טכנולוגיים הכוללים בין היתר: קווי ניקוז, ביוב מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה ספסלים, מזרקות, מיקום תחנת אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.

תוכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאים מחייב למתן היתר בנייה.

6.4

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה. חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1979 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתוכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.5

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

תנאי להוצאת היתר בנייה- אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק. הרישום יהא בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה

הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'

בשטח פתוח - 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי 9.50 מ' 13.0 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.0 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין

6.7

חשמל

לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

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 העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.8

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מגבוליות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מגבוליות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.9

פסולת בניין

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, והתאם להוראות ממ"א 16, לחוק שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984 סעיף 7, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות תיקון מס, 5 התשנ"ח - 1998), ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. היתר בנייה בשטח התכנית יינתן רק לאחר שיובטח מקום למיכאלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה, ולאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת עודפי העפר לאתר מוסדר.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח המגרש אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.11

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים

6.11 פיתוח תשתית הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.	6.11
6.12 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	6.12
6.13 תנאים למתן היתרי בניה היתר בנייה יינתן מכוח תכנית זו רק באזורים שאושרו לפיתוח בתכניות קודמות, ולא חלו בהם שינויים כל שהם בתכנית זו. לא יינתנו היתרי בנייה באזורים חדשים, שאושרו לראשונה בתכנית זו לפיתוח, אלא לאחר אישורן של תכניות מפורטות הכוללות טבלאות איזון והקצאה. 1. בקשה להיתרי בנייה ייעמדו בדרישות תקנות התכנון והבנייה. 2. בשטח עתיקות: לא תותר כל עבודת בנייה, חפירה, הריסה, שינוי, שיפוץ או סלילה בשטח זה טרם נבדקה הבקשה ע"י רשות העתיקות ונתקבלו הנחיות ותנאי רשות העתיקות למתן היתר.	6.13
6.14 תשתיות 1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה המקומית ומהנדס רשות המקומית. לא תותר תעסוקות ומלאכות בעלות פוטנציאל לזיהומי התהום. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	6.14
6.15 מבנים קיימים הוועדה רשאית לאשר תוספת בנייה למבנים קיימים הבנויים כחוק- לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קווי מתאר אלו- תאושר לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. כמו כן רשאית הוועדה המקומית לאשר היתר בנייה למבנים הקיימים בפועל לפני אישורה של תכנית זו, והמצוינים בתשריט התכנית או המופיעים בצילום אוויר שמועדו קודם לאישור התכנית. ההיתרים לעיל יאושרו בתנאים הבאים: 1. הבניין הקיים אינו חודר לשטח דרך ו/או לכל שטח ציבורי אחר. 2. הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים בבניין להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק. 3. מבנים חורגים (בהתאם לציון בתשריט ולרשימה לפי סעיף 178 לחוק) יאושרו במיקומם הנוכחי, אולם הרחבתם/ שינויים במבנים אלו יאושרו בהתאם להגבלות בנייה בתכנית זו.	6.15
6.16 שימושים חורגים קרקע או בניין המשמשים בהיתר לתכלית שאינה תואמת את הוראות תכנית זו- יאושרו לשימוש חורג לאותה תכלית עד שיחול שינוי בחזקה או בבעלות של אותם קרקע או בניין, או לחליפין עד שיאושר היתר לשינוי בסוג השימוש- אם יבקשו הבעלים שינוי כאמור. סעיף זה יחול	6.16

6.16

שימושים חורגים

רק אם לא אושרה בשטח האמור תכנית מפורטת המתייחסת לקרקע או לבניין והקובעת מועד משוער לתום השימושים החורגים: סעיף זה תקף גם לגבי היתר בר תוקף, אשר ניתן לפני אישורה של תכנית זו, המרשה הקמתו של בניין לתכלית החורגת מרשימת התכליות לאזור בו נמצא הבניין.

6.17

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.18

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה ? 1965.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידיית

