

5985

משרד הפנים
מינהל מזה, רשמי - חקירה
בית דין
מסמך

י. בהן אדריכל מתכנן ערים

רח' חסין 6 תל-אביב, מל': 03-202099, פקס: 03-202019

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"עמק-חפר"

1 - 08 - 1993

נתקבל

חוק הליכי תכנון ובניה הוראות שעה התש"ן - 1990

נבדק וניתן להפקיד / לאשר 9.8.93

29.3.93 חלטה הועדה המחוזית / משנה מיום מחוז המרכז

חוק

מתכנן המחוז

15.9.93

תאריך

מרחב תכנון - עמק - חפר



תוכנית שינוי מתאר ומפורשת עמ/במ/4/62

שינוי לתוכנית מתאר עמ/200 ושינוי למשם/77

ספטמבר 1992

פ ר ק 1 - כ ל ל י

1.1 שם התוכנית תוכנית שינוי מתאר עח/במ/4/62
שינוי לתוכנית מתאר עח/200 שינוי למשמ/77 (עח) עולש.

הרחבת שטחי מגורים במושב עולש

1.2 המקום: מחוז המרכז
נפת השרון
מרחב תכנון מועצה איזורית עמק-חפר

1.3 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

1.4 המתכנן: י. כהן אדריכל מתכנן ערים

1.5 היוזמים: ועד מושב עולש

1.6 מגיש התוכנית: י. כהן אדריכל מתכנן ערים

1.7 גבולות התוכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול

1.8 הגושים הכלולים בתוכנית:

1.8.1 עולש: גושים:

8107 : חלקי חלקות: 2-16,5,

8109 : חלקי חלקות: 3-6,9,10,13,14,21,22,

8099 : חלקי חלקות: 18,22,23,27,

8100 : חלקי חלקות: 6,13,14,18

8101 : חלקי חלקות: 3-5,8-10,12,14-17,31

סה"כ שטח התוכנית: 351.694 דונם

1.9 מסמכי התוכנית:
מסמך הוראות בכתב, כולל 16 דפים להלן " התקנות "
תשריט צבוע הכולל: תוכניות מוצעות בקנ"מ 1:2500.
ומצב קיים בקנ"מ 1:10000.

1.10 מטרת התוכנית:
(א) שינוי ייעוד מאזור לבנייני ציבור ואיזור חקלאי ושטח ציבורי
פתוח, למגרש מגורים ושטח ציבורי פתוח.

(ב) חלוקה מחדש של מגרשי מגורים קיימים.

(ג) הגדלת שטח פרטי פתוח לצרכי ניקוז ומעברי תשתית.

1.11 יחס לתוכניות אחרות:

- 1.11.1 תוכנות מפורטות ותוכניות חלוקה אשר ניתן להם תוקף לפני שנכנסה תוכנית זו לתוקפה. תשאונה בתוקף רק כדי אי-סתירה בינו לבין תוכנית זו.
- 1.11.2 תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית המתאר עח/200 על תיקוניה אך במקרה של סתירה בין התוכניות יקבעו ההוראות תוכנית זו.

1.12 רישום והפקעה

- 1.12.1 הקרקע הכלולה בשטח התוכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסכמות, שתאושרנה על ידי יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
- 1.12.2 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שהם דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ובכפיפות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל. דרכים ארציות ואיזוריות ירשמו על ידי המדינה.

1.13 שלבי ביצוע

- תחילת ביצוע התוכנית תוך שנתיים מיום אישורה. בתחילת ביצוע התוכנית ייחשבו התנאים הבאים:
- ביצוע כל התשתיות, ביוב, ניקוז, מים, חשמל, דרכים וכד'.
- וביצוע 30% מהשלדים המיועדים למגורים ומוסדות הציבור באופן פרופורציונלי לאיכלוס מבני המגורים.
- השלמת ביצוע המתקן האזורי לטיפול בשפכים והתחברות אליו.

1.14 הריסת מבנים

- לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.

1.15 רשימת מגרשי מגורים

- (מגרשים חדשים ומגרשים שנוצרו על ידי חלוקה מחדש של מגרשים קיימים).

103 מגרשי מגורים.

300-403.

- 1.15.1 מידות המגרשים וגודלם נקבעו בצורה גרפית.

1.16 מספר יחידות דיוור במושב (בנחלה 2 יחידות):

המושב	נחלות	נחלות מוצעות	מגרשי מגורים קיימים	מגרשי מגורים מוצעים	סה"כ יחידות דיוור קיים+מוצע
עולש	100	3	4	103	210

1.17 ישום סעיף 5.3 של תמא/31

בישוב כיום מתגוררים 510 נפשות. בעקבות התוכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות ל 839. בתחום המועצה האזורית מתגוררים 20,843 נפשות.

ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא % 65 אחוז ביחס לישוב ו % 1.5 אחוז ביחס למועצה האזורית.

פ ר ק 2 - ה ג ד ר ו ת ו פ י ר ו ש י ם

פירוט מונחים בתוכנית זו יהיה על פי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"א-1965, בתקנותיו על תיקונייהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2.1 ועד מקומי:

במוגדר בצד המועצות המקומיות (מועצות איזוריות) תשי"ח - 1958.

2.2 איזור שימושי קרקע:

שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתוכנית זו הוראות, כללים, הנחיות או מגבלות.

2.3 איזור חקלאי:

איזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

2.4 איזור חקלאי מיוחד - מושבי:

איזור המיועד לפעילות חקלאית אך מותרים בו גם שימושים אחרים. הכל עפ"י המפורט בתוכנית זו. (נחלות, איזור מגורים, איזור ציבורי וכו').

2.5 נחלה:

יחידת קרקע באיזור חקלאי מיוחד המשמשת למגורים ולפעילות חקלאית.

2.6 מגרש:

כל שטח קרקע, המוסמן בתשריט על ידי סימון מתאים, וצמוד לדרך.

2.7 מבני משק חקלאיים:

כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון: בית, צמחיה, מחסן לתוצרת חקלאית, לול, רפת וכל היוצא באלה.

2.8 יחידת דיור:

מערכת חדרים על חדרי השיירות שלה, שנועדה לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה לדיור משפחה אחת, או למגורי יחיד. מרפסות וקירות חוץ נכללים בשטח הבניה המותר, למעט מפרסת לא מקורה.

2.9 קומה בבנין מגורים:

המרווח בין רצפות או בין רצפה לגג בנין שאינו פחות מ-2.2 ואינו עולה על 3.5 מ'.

2.10 מתקנים הנדסיים:

מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביוז, ניקוז, תיעול, חשמל, מלפון, מיהוד שפכים, אגירת מים (קולחים), עיבוד פסולת וכל היוצא באלה).

2.11 תוכנית בינוי:

תשריט המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים, חלקות, דרכים, חנייה ואיזורי שימושי קרקע וכל פיתוח בשטח. כל עצם, בין קיים ובין מוצע לרבות ניצולם של שטחים פנויים, תשתיות לרבות ביוז. התוכנית בקנ"מ 1:500 לפחות תובא לאישור מהנדס הוועדה המקומית ולאישור הוועדה המקומית.

2.12 גדר:

גדר בנוייה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.5 מטר מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צידיה. במגרשי פינתי יהיה גובה הגדר בסיבוב - 80 ס"מ עד ל-12 מ' מהפינה.

2.13 מפגע סביבתי:

זיהום אויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל פעילות שאינה עומדת בדיני איכות הסביבה ו/או בדרישת המשרד לאיכות הסביבה.

2.14 בריכת שחיה פרטית:

בריכת שחיה פתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר והמרחק בינה לבין או לגבולות המגרש 5 מטר כפוף להוראות תוכנית המתאר עמ' 200.

פ ר ק 3 - ה א י ז ו ר י ם

רשימת האזורים, ייעודיהם, סימונם בתשריט ושטחם

<u>האזור</u>	<u>סימון בתשריט</u>	<u>שטח בדונמי</u>	<u>% מסה"ב</u>
נחלות	צהוב ופסי אלבסון ירוקים	7.502	2.1 %
מגרשי מגורים	צהוב	67.548	19.1 %
מבני ציבור	חום מותחם בקו חום	98.760	28.1 %
ניקוז	כחול	30.282	8.6 %
ציבורי פתוח	ירוק	25.927	7.4 %
דרכים קימות	חום	113.302	32.3 %
דרך משולבת	כתום	8.372	2.2 %
	סה"כ:	351.694 דונם	100.00 %

פרק 4 - תקנות לאיזורים

(הוראות בניה ראה טבלת הוראות בניה באיזורים)

4.1 איזור חקלאי

- 4.1.1 האיזור מיועד לעיבוד חקלאי ותותר בו הקמת המבנים הדרושים לצורך זה. מתקני תשתית ודרכים.
- 4.1.2 האזור כפוף להוראות תוכנית המתאר עח/200.

4.2 איזור נחלות

- 4.2.1 איזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, מבני עזר למגורים, מבנים חקלאיים.
- 4.2.2 תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעלי הנחלה. יחידת דיור שניה עבור משפחת הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי (נכד או הורים) הכל באיזור הועד.
- 4.2.3 שטח 2 יחידות דיור ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ-250 מ"ר לדירה. שטח 3 יחידות הדיור לא יעלה על 400 מ"ר הכל במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.
- 4.2.4 איסור בניה על עמודים
לא תותר הקמת בנין על עמודים, וכל המסדים בכל בנין יהיו סגורים.
- 4.2.5 שטח מגורים בנחלה חקלאית לא יהיה מגרש בפני עצמו ושטחו לא יפחת מ-2 דונם (פרט לנחלה מפוצלת בה גדל המגרש לבן ממשיך קטן מ-2 דונם ולא פחות מ-½ דונם - מסומן באותו מספר בתוספת א').
- 4.2.6 סה"כ שטח מבני עזר לא יעלה על 65 מ"ר צמוד לבית המגורים או בנפרד ממנו.
- 4.2.7 בשטח המיועד למגורים בנחלה תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות למעט משק חי.

4.3 איזור מגרשי מגורים במושב

- 4.3.1 איזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ומבנה עזר למגורים לא תותר הקמת מיבנים ארעים וקרוואנים.
- 4.3.2 במגרש ששטחו מינימום 500 מ"ר תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יקטן מ-75 מ"ר ולא יעלה על 200 מ"ר בקומה אחת או 2 קומות. כחסי קרקע כולל מבני עזר לא יעלה על 30%.

- 4.3.3 בניני עזר
מותר הקמת בניני או מתקני עזר (מחסן, חדר בביסה, מקלטה, חניה מקורה וכו') אך ורק בתוך קווי הבניין. שטח הבנינים או מתקני עזר לא יעלה על 65 מ"ר בסה"כ.
למרות האמור לעיל תותר הקמת חניה מקורה בחזית המגרש הפונה לרחוב בקו-בניין הכל לפי נספחי הבינוי באישור הועדה המקומית.
- 4.3.4 במקום שיידרשו לכך, יינתנו היתרי הבניה על פי תוכנית בינוי כמפורט בסעיף 4.3.3 דלעיל.
- 4.3.5 הגגות של מבני המגורים לסוגיהם יהיו גגות רעפים וגבהם לא יעלה על 8.5 מטר ממפלס הבניסה.
- 4.3.6 כל קולט שמש שיוותקן על כל גג בניין יושלב בגיאומטריה של תכנון הגג.
כל מיכל מים שיוותקן על הגג יהיה חייב להיות מוסתר על ידי המעקה, אם הגג הוא שטוח, ולהיות חלק אורגני של הבניין, או להיבנות בתוך חלל הגג אם הגג הוא משופע.
- 4.3.7 מקלטים
לא יינתן היתר בניה לכל מבנה מגורים, או למטרה ציבורית, אלא אם יותקן בו מרחב המוגן כדין ובהתאם לתקנים המקובלים.
- 4.3.8 חניה
לא יינתן היתר בניה לכל מבנה, רק אם תתוכנן חניה בתחום המגרש. החניה על פי תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 ולפי נספחי הבינוי.
- 4.3.9 תנאים להוצאת היתרי בניה
הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב-
- א. נספח בינוי: על סמך תוכנית בינוי לביצוע וכן נספחי בינוי למגרשים בתחום התכנית לכל איזור. הועדה רשאית לאשר את נספחי הבינוי ובתנאי שהוראותיהם אינן סותרות את הוראות תכנית זו.
נספחי הבינוי ייכללו את כל המגרשים בכל מתחם ומתחם.
- ב. תכנון פיתוח:
לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח לאותו שטח.
תוכנית הפיתוח תכלול: גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון תומרי הגמר בחזיתות, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:100.
- ג. שימור ושיקום הנוף:
יוצג תיאור ופירוט של סוגי העבודות ושלבי הביצוע לרבות עבודות עפר, מילוי, פילוס קרקע, נטיעות, הכל בהתאם לגבהים מתוכננים להכשרת השטח ליעודו ולהשתלבותו בטופוגרפיה ובנוף האזור, לרבות התייחסות לשיקום המחצבות הקיימות בתחום התכנית ולפי המתמים.

ד. חזות ועיצוב ארכיטקטוני
עקרונות והוראות לעיצוב הרחוב (השטחים הציבוריים וחזות המגרשים) כולל דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדרות, מדרכות ותחנות הסעה, מתקני רחוב, שילוט ותאורה, הכל תוך שמירה על הנוף באזור הושלבות בו לדבות התייחסות לכושר עמידות ואחזקה נאותה.

ה. חומרי גמר הבניינים:
הישוב עולש יהיה "כפר לבן". המטרה בהנחיות אלה היא להשיג מגוון הומוגני של חומרי בניה שיקנה לישוב בכללותו הופעה בגווני הלבן עד לבן שבור. ההעדפה היא לחומרים בעלי קיום ארוך המאפשרים מינימום תחזוקה כגון "טיח חלק בגמר אקרילי", או טיח "שפירץ" בגוונים המתוארים לעיל.

הוראות ופרטי חומרי הגמר בחזיתות לפי נספחי הבינוי באיזור הועדה המקומית.

ו. אישור תוכנית בינוי:
(ע"י הועדה המקומית) הכוללת העמדת המבנים, מיקום ומפלס הכניסה לבניינים ומתקנים, גובהם, המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לגבול המגרש.

4.3.10 תשריט חלוקה

א. תותר הגשת תשריטי חלוקה חלקיים הנגזרים מתוך התכנית הכוללת.

ב. תותר סטיה פנימית של עד 10% בהגדרת שטחי המגרשים וצורתם ההנדסית (במידה והתעורר צורך הנדסי).

ג. הסטיה המקסימלית המותרת בגבול התכנית (הקו הכחול) תהיה לפי תקנה 65 לתקנות המדידה.

4.4 איזור בניני ציבור

4.4.1 איזור זה נועד למבני ציבור לשירות תושבי המקום כגון: מבנים לשירותי מנהל ציבורי, חינוך, תרבות, בריאות, דת, מסחר מקומי וספורט.

4.4.2 גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות פרט לבניינים בעלי ייעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.

4.4.3 סה"כ שטח הבניה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

4.4.4 היתרי בניה יינתנו על פי תוכנית בינוי.

4.5 איזור ציבורי פתוח

4.5.1 האיזור פתוח לרשות הציבור ויירשם על שם ועד המושב.

4.5.2 האיצור מיועד לנטיעות 'וגינות', נקוד , מתקני ספורט ומשחק.
דרכים, שבילים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים ומעבר
ונקוד תותר בו כל פעילות לרווחת הציבור למעט הקמת
בנינים.

4.5.3 היתרי בניה לפעילויות השונות לפי תוכנית מתאר עח/200
פרק ג'.

4.6 דרכים:

4.6.1 מיקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט, קווי
בנין מדרכות כמסומן בתשריט.

4.6.2 דרכים ציבוריות כפופות לתקנות של תוכנית המתאר עח/200.

פרק 5 - הוראות בנייה לתוכנית עמ/במ/4/62

האזור	שטח מ"ר של מגרש מ"ר	רוחב מ"ר למגרש ב-מ'	שטח בניה מקס' מ"ר	מס' קומות וגובה מקס'	מרחקים בין מבנים	קו בנין חזית צד אחורי	הערות
5.1 <u>מגרש</u> <u>מגורים</u> <u>שבחלה</u>	2000 מ"ר או לפי התשריט	20 או לפי התשריט	בדירה 250 מ"ר סה"כ ל-2 דירות 350 מ"ר סה"כ ל-3 דירות 400 מ"ר	2 קומות	6 מ'	5	3 דירות במבנה 1 או 2 מבנים
						4	
						7	
מבני עזר			סה"כ 65 מ"ר (כולל המרתף)	1	צמוד למגורים 5 או 1.5 מטר מהבית למוסך	5 או 1.5 מטר למוסך	
						5 מ' מבית מגורים	3
מבנים חקלאים						5	ראה סעיף 4.8.7
5.2 מגרשי מגורים	500 או לפי תשריט ותקנון סעיף 1.16	19 או לפי התשריט ותקנון סעיף 1.16.1	220 מ"ר דירה אחת בלבד	2 קומות	5	4	7
				1	צמוד למגורים 5 או 1.5 מטר למוסך		
5.3 בנייני ציבור	לפי תשריט		30% סה"כ בכל הקומות	2	לפי תוכנית בינוי	5	לפי תוכנית בינוי ראה סעיפים 4.4.1-4.4.4

מרתפים: בסעיפים 5.1, 5.2 - ניתן לבנות את מבני העזר במרתף.
בסעיפים 5.3-5.5 - תותר בניית מרתף שישמש לחנייה שירותי תחזוקה, איחסון ומקלטים, ושלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של הבניין.

שטח המרתף וכולל בשטח מבני העזר גובה תקרת מרתף 1 מטר מפני הקרקע מקסימום.

חתימת ועד: כל בקשה להיתר בנייה תהיה בחתימת ועד הישוב.

6.1 ניקוז ותיעול

- 6.1.1 פעולות ניקוז, יעול והגנה מפני שיטפונות לאיזורים השונים בתוכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח-1957, על תיקוניו ותקנותיו. ניקוז ותיעול והגנה בפני שיטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתוכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התוכנית לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תוכנית הבינוי בלבד.
- 6.1.2 כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שמח קרקע או מגרש בעל שופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שיטפונות, תיכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
- 6.1.3 הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים באזור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.
- 6.1.4 לא ינתנו היתרי בניה תרם הגשת תוכניות ניקוז כוללת לרבות ניקוז פנימי להנחת דעתה של רשות הניקוז.

6.2 אספקת מים

- 6.2.1 לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- 6.2.2 שימוש בקולחים להשקייה מותר באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
- 6.2.3 הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ח-1957 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

- 6.3 שפכים
- 6.3.1 לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- 6.3.2 יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי בהתאם לתוכנית שאושרה ע"י הועדה המחוזית והמשרד לאיה"ס.
- 6.3.3 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 6.3.4 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 6.3.5 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערות הניקוז ו- או מי-תהום.
- 6.3.6 היתרי בניה, יותנו בכפוף לביצוע התוכנית לפתרון באמור לעיל.
- 6.3.7 טופס 4 - יינתן ו - או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
- 6.4 ניקוז
- תוך התשלבות במערכת הניקוז הטבעית ובלבד שיובטח אי צהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- 6.5 איכות הסביבה
- כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ככל שידרש על ידי הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.
- 6.6 אשפה
- מתקן סגור ועיצוב חזותי
- 6.6.1 ההועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שימוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות המשרד לאיכות הסביבה.
- 6.6.2 המתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
- 6.7 חנייה
- 6.7.1 החנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, מקומות חנייה - התשמ"ב-1983.

6.7.2 לא ינתן היתר בנייה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החנייה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה. במגרשי מגורים 2 חניות מינימום.

6.7.3 לא תורשה חנייה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בה קיימים מפרצים או שטחי חנייה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

6.8 חשמל

6.8.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בנייה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

6.8.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עיצים מכל סוג שהוא על ידי חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באיזור הועדה המקומית ותוך תיאום עד ועד הישוב.

6.8.3 מגבלות בניה מתחת לקווי החשמל עיליים ובקרבתם (לפי ע"ח/200).

א. לא תותר הקמת בניין מכל סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מצידו קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבניין (כל בליטה).

בכל יתר האיזורים		באיזור חקלאי ושטח פתוח		
מציד קו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	מציד קו מתוכנן	מ' מתיל קיצוני קל קו קיים	
2.25	2.00	2.25	2.00	מתח נמוך עד 33 ק"ו
6.50	5.00	8.50	לפי (ב)	מתח עליון 150 ק"ו
13.00	9.50	20.00	לפי (ב)	מתח עליון עד 400 ק"ו
30.00		35.00	לפי (ב)	

ב. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטין מ-50 מ' מצידו קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

מגבלות בנייה מעל כבלי חשמל תת-קרעיים ובקרבתם (לפי עמ' 200) לא ינתן היתר בנייה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרעיים במרחקים הקנים מ-2.0 מטר מצידו כבל תת-קרעי במתח עד 33 ק"ו ולא תאושר בניית מבנים ומתקנים תת-קרעיים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל תשכ"ז-1966 (התקנת כבלים) ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

6.8.4

חשמל - מתח גבוה ותחנות טרנספורמציה

תותר העברת קווי מתח גבוה עיליים אך ורק בשדה המרכזית, קווי החלוקה וכל ההסתעפויות לשכונות יהיו תת-קרעיות. תחנת טרנספורמציה תמוקמנה בשצ"פ ותהיינה לפי אישורי חח"י.

לפיכך למי התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשות התכנון המוסמכת.

החיתומה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין החיתומה זו באה במקום
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחיתומתנו על התכנית הכרה או הודאה,
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י
מי שרכש מזוגנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. מכאן החיתומה
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

09-05-1993

תאריך

חת"מרת:

בעל הקרקע: ממ"ר.

היוזם: ועד ערלש.

ע"מ ש
מחנך עומדים להתישבות
חקלאית שתופית מע"מ

תאריך:

מתכנן ומגיש התוכנית: י. כהן אדריכל מתכנן ערים

חיסין 5, תל אביב,

טלפון: 03-202099