

111.7.2

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי יזרעאלים - גליל מזרחי

תכנית מס' 4720

גבעת אלח

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתיישבות

ת.ד. 50, חיפה

גבעת אלח - ישוב קהילתי כפרי

אגודת שיתופית בע"מ

ת.ד. 12 נחלל

מועצה אזורית יזרעאל, ד.נ. יזרעאל

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

פרק א' : התכנית

1. המקום : גבעת אלה
2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית : "תכנית של ישוב קהילתי גבעת אלה, מס' 4720" ותחול על כל השטח הכלול בגבולות כמסומן בתשריט.
4. התשריט : התשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית : כ-520 דונם.

<u>טבלת גושים וחלקות</u>		
גוש	חלקה	חלקי חלקה
17487	-	10
17488	1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15	4, 6, 14, 16, 17, 52,
		54
17490	, 42	9, 27
17491	24, 25	23, 26, 45

6. יוזמי התכנית : הסוכנות היהודית - המחלקה להתישבות המוא"ז יזרעאל
- עורכי התכנית : משרד תכנון מושב יעד מושב יעד ד.נ. בקעת בית כרם 20155
8. מגישי התכנית : גבעת-אלה ישוב קהילתי כפרי, אגודה שיתופית בע"מ, ת.ד. 12, נחלל.
9. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580, נצרת עילית ופרטיים
10. יחס לתכניות אחרות : התכנית מבטלת כל תכנית מפורטת ותכנית בינוי אשר חלה על השטח.
11. כפיפות התכנית : תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון.
12. מטרות התכנית :
 - א. תיחום שטח פיתוח לישוב הקהילתי גבעת אלה.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן, סיווגן וביטול הגדרות דרך קיימות.
 - ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבנייה.
 - ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' : פרוש מונחים והגדרות

1. כללי :

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים :

החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית : תכנית מס' $4720/\frac{1}{2}$ (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

האגודה : "גבעת אלה", ישוב קהילתי כפרי, אגודה שיתופית בע"מ.

אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורשת, מאושרת כחוק.

קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורשת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס הטביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

מתקנים הנדסיים : קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיטול, ניקוז, רדיו, טלויזיה, תקשורת, שטחים למעבר, קווי חשמל וכל היוצא באלה.

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו או ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג' : הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' : חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

שטח בדונמים	באחוזים	סימון	בתשריט
אזור מגורים	243.2	46.7	כתום
אזור המרכז	16.5	3.2	פסים לסרוגין, חום, אפור תחום בחום
אזור מגרי חינוך	3.7	0.7	חום
שטח ציבורי פתוח	97.2	18.0	ירוק
שטח פרטי פתוח	54.8	10.50	ירוק תחום בירוק כהה
דרכים וחניות	74.8	14.4	אדום
שטח שיעודו ייקבע בעתיד	30.3	5.8	פסים לסירוגין בצבע חרדל
חלקת דרך לכניסול	-	-	קווים חוצים אדומים אלכסוניים
סה"כ		100.00	520.5

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכנית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

2. תאשרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוז, טלפון וכר', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

4. ייקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.

5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רחב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושביו והן לסביבתו.

2. אזור מגורים

א. תכליות ושימושים

אזור זה מיועד למגורי תושבים עם אפשרות תעסוקה בסוגים כדלהלן: אומנות, אמנות, מלאכה זעירה, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי, שיעמדו בתנאי התקנון שיקבע ע"י האגודה ובתנאי שועד האגודה יקבע שאינם מהווים משרד סביבתי.

כ. החלקה
גודל החלקה יהיה כ-800 מ"ר מינימום ורוחב חזית המגרש לא תקטן מ-18 מ'.

ג. העיצוב האדריכלי של הבתים:
הבתים בגבעת אלה יתוכננו ויעוצבו באופן אדריכלי פשוט וחרמוני. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הביניים, כולל צורת הגג, מפגע נופי. קביעת הכללים לעיצוב האדריכלי כולל צורת הגגות, חמרי הגמר, עיצוב הפתחים, גוונים וכד'. וכן כל ההוראות והנחיות המתייחסות לחזות האסתטית של הביניים ולשמירה על עיצובם האדריכלי, תעשה ע"י האדריכל או האדריכלים שימונו לצורך זה ע"י האגודה.

ד. מבני עזר
בנוסף לבית המגורים תותר בכל חלקה הקמת מבני עזר משני סוגים: 1. מחסן כלי גינה, 2. מבנה עזר לשימושים מיוחדים, להלן הפרוט:

1. מחסן כלי גינה - בשטח מירבי של 8 מ"ר. המחסן ייבנה כחלק מחצר המשק הצמודה למבנה ויעוצב באופן אדריכלי נאות כמפורט בפרק זה בסעיף 2(ג) לעיל. מחסן זה אפשר שייבנה גם בתחום המרווח הצדדי עד לקו גבול המגרש בהתאם לעצוב האדריכלי של המבנה. במקרה זה יובטח כי נקודת הגג וכן פתחיו של המחסן לא יופנו למגרש השכן.
כמו כן רצפת המבנה תהיה כמפורט בסעיף 3-ה.

2. מבנה עזר לשימושים מיוחדים: בשטח מירבי של 40 מ"ר. תכליתו של מבנה זה לשמש לצרכים שונים כגון: משרד, סטודיו, חדר לתחביבים, קליניקה, בית גדול לצמחי בית וכו', הכל כמפורט בפרק זה, סעיף 2(א) לעיל. גובהו של המבנה לא יעלה על קומה אחת ויכול שיבנה בצמוד לבית או בנפרד ממנו ובלבד שיהיה בתחום קווי הבנין. חמרי הבניה ועצובו האדריכלי של מבנה העזר ישתלבו בעצובו האדריכלי של בית המגורים כמפורט בפרק זה סעיף 2(ג) לעיל.

ה. חניות מקורות
תותר הקמת מבנה לחניה מקורה עבור רכב פרטי בשטח מירבי של 25 מ"ר. כניסת רכב למגרש תותר רק בתחום בו לא קיימות מערכות מתקנים הנדסיים. יש להבטיח זאת באמצעות מכשול פיזי כגון מדרכה מוגבהת או כל מכשול אחר אשר יאושר ע"י הועדה. המבנה לחניה יכול שייבנה באחד מן המקומות הבאים:

1. בחזית המגרש על קו הרחוב. במקרה זה גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ'.

2. בתוך המגרש בתחום קווי הבנין בצמוד לבית המגורים.

3. לצד בית המגורים בתחום המרווח הצדדי.

עצובו האדריכלי של מבנה החניה יהיה כדלקמן:
על מבני החניה שייבנו בהתאם לסעיף ה-1 וסעיף ה-2 לעיל, יחולו כלליהעצוב המתייחסים למבני העזר המפורטים בפרק זה סעיף ד. מבני חניה שייבנו בהתאם לסעיף 3 לעיל, יהיו מבניה קלה ויבוצעו לפי תכנית אחידה שתוכן ע"י האגודה.

רצפתו של מבנה החניה אשר ייבנה בתחום המרווח הצדדי בין אם לצד בית המגורים ובין אם בתחום היטלו של המרווח הצדדי על קו הרחוב, תהיה מחמרים הניתנים לפרוק פשוט, כגון: מרצפות בטון, אריחי בטון משתלבים, אדמת כורכר מהודקת וכד'. וזאת לצורך טפול ואחזקת קווי תשתית העוברים בתחום זה.

1. תנאים מיוחדים לצורך הכנת תיק הגשה לוועדה המקומית

1. הקמת הישוב תחבצע בשלבים. השלב הראשון הנו שלב הבניה המרוכזת שבמסגרתו תפעיל האגודה נוחל בניה מרוכז עד להקמת כ-300 היחידות הראשונות. שלבי הבניה הבאים אפשר שיהיו אף הם במתכונת בניה מרוכזת כנ"ל, או לחילופין בדרך של בניה פרטית. הליכי ההגשה והרישוי של שלב הבניה המרוכזת יהיו כדלקמן:

א. הטפול בתכנון, בהגשה, ברישוי ובניהול הבניה עד להשלמת המבנים ומסירתם לידי המתישבים יהיה ע" האגודה בלבד.

ב. בתי המגורים יתוכננו במספר דגמים יסודיים, כשלכל דגם שלבי גידול מוגדרים. לכל אחד מן הדגמים ינתן סימול ייחודי.

ג. הבקשות להיתרי בניה תוגשנה במתכונת מקובצת לכל דגם בנפרד, אשר תכלול את מסמכי התכנון הבאים:

- תיק בקשה (תיק צהוב) אחד לכל דגם.
- תכנית בינוי מפורטת הכוללת את העמדת כל הבתים שייבנו וכן את מיקומם וגדלם של המקלטים הציבוריים.
- רשימת מגרשים אשר תפרט את הדגם ואת שלב הבניה (כולל השטח במ"ר) שייבנו בכל מגרש.
- רשימת המקלטים שייבנו יחד עם הבתים המבוקשים.
- תכנית פתוח עקרונית בקנה מידה 1:250 שתכלול את העמדת המבנה וכן סמון מבני העזר, עמדת אסוף אשפה, מסתור כביסה, חצר משק, מיקום מיכלי הגז דלק וכו'. חניה, שביל גישה ופתרון ניקוז.
- תכניות, חתכים וחזיתות בק.מ. 1:100 של כל אחד משלבי הבניה בנפרד.

ד. תוך שנה מיום התחלת הבניה יוגשו תיקי בקשה מתוקנים שייכללו את כל מסמכי התכנון הנ"ל שיפרטו את מתכונת הביצוע, דהיינו שלב הבניה (כולל שטח במ"ר) אשר בוצע בפועל בכל מגרש.

2. בקשות נוספות שתתווספנה במהלך הבניה תוגשנה בתיקים נפרדים.

3. באם, לאחר השלמת שלב הבניה המרוכזת, יופעלו נוחלים של בניה פרטית (כנ"ל סעיף 1 לעיל) יהיו אלה במתכונת ההגשה הרגילה, דהיינו תיק בקשה נפרד לכל מבנה. הבקשה תוגש לוועדה המקומית ע"י בעל הבקשה באישור האגודה, ותדון בוועדה רק באם תישא את חתימת האגודה.

2. השטחים הפנויים מסביב לבית

1. בעלי הבתים יחוייבו בטפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מלוי, חציבה וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח המהוות חלק מהתיר הבניה. בשלב הבניה המרוכזת (כנ"ל סעיף 1), תחול האחריות לטיפול המפגעים האלו על האגודה.

2. קירות תמך, מדרגות וכיוצ"ב הכלולים בפתוח הגנני של המגרש אינם כפופים לקווי הבנין.

3. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות, קירות תומכים גבוהים וכיוצ"ב. כמו כן יש לדאוג לניקוז המים (גשמים או נגר עילי כלשהוא) כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים. תותר זרימה לשטחי ציבור כגון כבישים, מדרכות, שטחים פתוחים וכו'.

4. על הקירות התומכים להשתלב בעיצוב הבית ובפיתוח החצר וגימורים יהיה דו-צדדי וברמה נאותה.
5. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש לפי תכניות ופרטים סטנדרטיים, שיוכנו ע"י האגודה.
6. בכל בית מגורים יותקנו שלטים מוארים במקום בולט ליד הכביש וליד שביל הולכי הרגל. השלטים יציין את שם הרחוב ומספר הבית ויהיו כפופים לתקן שיוצא ע"י האגודה.
7. האשפה הביתית תרוכז בכ"א מן המגרשים בנפרד בעמדה, שתותקן בתחום המגרש לצד קו הרחוב. לחלופין תותר עמדת רכוז משותפת לשני מגרשים סמוכים. אגירת האשפה תהיה במיכלים ביתיים סגורים שישולבו בפיתוח החצר, או במיכלים דו ביתיים שיוצבו בעמדה כנ"ל, הכל בהתאם לשיטת פנוי האשפה שתופעל בישוב.

ח. חלוקת משנה
לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט.

3. אזור המרכז

- א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל כפי שתקבע הועדה.

- ב. תכליות ושימושים:
 - (1) מוסדות, משרדים, מנהל ועסקים מקומיים.
 - (2) שרותים מסחריים ומחסנים.
 - (3) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
 - (4) מועדונים.
 - (5) אחסנה ומבני עזר.
 - (6) מתקנים במגרשים ומועדונים לספורט וחינוך גופני.
 - (7) תעשייה זעירה (בתנאי שתעמוד בתנאי התקנון שיקבע ע"י הישוב ושלא תהווה מטריד סביבתי).
 - (8) חניה לפריקה וטעינה לשימושים ולתכליות המותרים.

- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטריד אחת לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

4. אזור מבני חינוך

- א. הבניה תותר באזור זה ע"פ תכנית מפורשת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל כפי שתקבע הועדה.

- ב. תכליות ושימושים
מבני חינוך שונים, כגון מעונות יום, גני ילדים וכד'.

5. שטחים צבוריים פתוחים:

- (1) שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
- (2) מגרשי ספורט ובריכות שחיה ציבוריות.
- (3) שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- (4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

- (5) מקלטים ציבוריים
- (6) צירים להולכי רגל כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים.
- (7) משטחים לחניה ודרך גישה עבור השימושים המותרים.
- (8) לא תותר בשטחים הנ"ל תנועת רכב למעט בשטחי החניה הנ"ל ותנועה אליהם.

6. שטח פרטי פתוח:

באזור זה יותרו עיבוד חקלאי, מתקני מים, ביוב, ניקוז וחשמל או כל שימוש שיותר ע"י הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

7. שטחים לדרכים:

דרכים צבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מטברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים.

8. שטח שיעודו ייקבע בעתיד:

ייעודו של שטח זה ייקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות שינוי הייעוד של השטחים בבעלות פרטית. כל בניה לא תותר בשטח, להוציא מעבר מערכות תשתית ציבורית, עד לאישור תכנית מפורטת, שתקבע את ייעודו. ייעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים וועד האגודה.

האזר !שטח בניה מכסימלי !מס' יח' !מיקום וקווי !גובה ומס'
 !מותר !דיור !בנין !קומות
 ! !במגרש ! !

אזור	!
המרכז	!
מיקומם, גדלם ויעודם יהיה כמסומן בתכנית, בינוי כמפורט בפרק ו'	-----!
אזור	!סעיפים 4, 3.
מבני	!
חינוך	!

שטח	!
ציבורי	!
פתוח	!
-----	!
שטח	!
פרטי	!
אלה	!
פתוח	!
-----	!
דרכים	!
וחניות	!
-----	!
שטח	!
שיעודו	!
כל בניה אסורה	!
ייקבע	!
בעתיד	!

פרק ז': חנייות

1. החנייה תוסדר בגבולות התכנית לפי תכנית בינוי מפורטת, שתוכן ע"י האגודה.
2. באזור המגורים תהיה החניה הפרטית בתחום מגרש הבניה ביחס של מקום חניה אחד לכל מגרש.
3. בכל האזורים האחרים, המפורטים ברשימת התכליות יהיה שיעור החניה בהתאם לתקנים של משרד התחבורה.

פרק ח': מתקנים הנדסים, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קווי חשמל ותקשורת:
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, קווי מים, יסודות או עוגנים לעמודי חשמל, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, מים, חשמל ותקשורת. מודגש כאן כי מתקנים אלו עשויים להיות בתחום החלקות למגורים. על הריירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.
2. ניקוז:
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך. ראה גם פרק ו' סעיף 2, סעיף משנה ז-3.
3. ביוב:
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה.
4. מים
הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים.

5. כבוי אש
ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות מכבי אש.
6. רשת חשמל
רשת החשמל בקו מתח גבוה וקו מתח נמוך תהיה עילית. החיבור לבתים (חל"ב) וכן חציית הדרכים לצורך חיבור לבתים מצד שני של הדרך, תהיה ע"י כבל תת קרקעי.
7. תקשורת
קווי תקשורת כגון טלפונים, קוים למחשב וכד', יהיו ברשת תת קרקעית.
8. תחנות טרנספורמציה
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים או פרטיים בהתאם לדרישות חברת חשמל. מבנה התחנה יהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הועדה.
9. זכות גישה לצורך טיפול בקווי מתקנים הנדסיים
בכל מקרה בו קו מתקן הנדסי כל שהוא עובר או מתוכנן לעבור בתוך שטחים הנמצאים בבעלות פרטית, מותר יהיה לרשות מקומית או לכל גוף מוסמך להכנס לשטחים הנ"ל לצורך טיפול תיקון או תחזוקה של הקו או המתקן ההנדסי וזאת בתאום עם בעל החלקה או מי שיהיה מוסמך לייצג את בעל החלקה לצורך זה.
10. שמירה על מתקנים הנדסיים
בכל מקרה בו מצוי מתקן הנדסי כלשהוא בתחום של מגרש הנועד לבניה, יהיה על מגיש בקשת הבניה לציין בבקשתו את קיומו של המתקן הנ"ל, ולקבל את אישור הרשות המקומית לתכנון ובניה או הרשות המוסמכת לכך, לביצוע הבניה המבוקשת.

פרק ט': שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך | 2.0 מ' |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מ' |
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים לא מוגנים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק בקבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

2. פיקוח על הבנייה:
ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית. כל סטיה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

3. מקלטים:
המקלטים יהיו ציבוריים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

4. הפקעות:
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית וכן אתרים לבינינים ציבוריים לא מסחריים, שירותים קהילתיים וכד' נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"י מנהל מקרקעי ישראל ו/או הרשות המקומית, לכשתוקם בשטח התכנית.
5. שמירת נוף:
בעת ביצוע התכנית תנקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף.
6. זיקת הנאה - זכות מעבר:
לשירותים כגון: מים, ביוב, וקווי חשמל אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותקון הקווים, וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו.
7. בית קברות:
מיקום בית הקברות ייקבע במסגרת תכנון אזורי.

ח ת י מ ו ת

משרד תכנון מושב יעד.
ד.נ. בקעת זכור-נדם, 20-155
טל. 04-912825, 91621, 91622

חתימת המתכנן

מועצה אזורית
עמק יזרעאל

היוזמים

גבעה אלה
ישוב קהילתי כפרי
אגודת שומרי עץ ועץ
נחל כפף נחל
065-06101
04-234771

חתימת המגיש

חתימת בעל הקרקע

המנהל הכללי
משרד הפנים
תל אביב

משרד הפנים
מחוז תל אביב
מחלקת תכנון מקומי
תל אביב

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז תל אביב
 מרחב תכנון מקומי תל אביב
 תכנית מס 4720
 הועדה המחוזית בישיבתה ה 12/4/85
 מיום 30.10.85 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנ"ל לעיל.
 סגן מנהל כלל עיריית תל אביב
 יושב ראש הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 4720
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4026
 מיום 13.7.92 במל"ב א' 4036