

הועדה לבניית מגורים ולתעשייה (הוראת שעה) - 1990

תכנית מתאר מס' ג/במ/223

הוגשה לפי חוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה) - 1990

גבעת שמשית (גבעת אלה ב')

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990

אישור תכנית מס. 223 מ/ב
הועדה לבניה למגורים (מס. 3-97-מ)
החליטה ביום 9.1.97 לאשר את התכנית.

מנהל מינהל התכנון
יו"ר הועדה לבניה
למגורים

ישו"ב קהילתי

משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית
הסוכנות היהודית - המחלקה להתישבות
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - יזרעאלים
שמשית - אגודה שיתופית להתישבות קהילתית בע"מ

יוזמי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

אדריכל צבי שפרינגר
התגדר 17 הרצליה 46100
טלפון: 09-9504964

עורך התכנית:

הודעה על אישור תכנית מס' <u>223 מ/ב</u>
חורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>477</u>
מיום <u>24.9.97</u> עד <u>27.9.97</u>

יולי 1997

תוכן הענינים

פרק א' - התכנית

1. שם
2. מסמכי התכנית
3. המקום
4. שטח התכנית
5. גבולות חלות התכנית
6. הבעלות על הקרקע
7. יוזמי התכנית
8. עורכי התכנית
9. מטרת התכנית
10. יחס לתכנית אחרות
11. נושים וחלקות

פרק ב' - מונחים, הגדרות ובאור סימוני התשריט

1. פירוש מונחים
2. הגדרות
3. באור סימוני התכנית

פרק ג' - שימושים ותכליות

1. השימוש בקרקע
2. רשימת תכליות
3. טבלת זכויות והגבלות בניה
4. הוראות בניה

פרק ד' - הוראות כלליות

1. מקלטים
2. שמירה על חזות הבניינים
3. תשתית
4. חניה
5. מבני עזר
6. אישורי בניה מתחת ומעל קדי חשמל
7. שמירה על הסביבה
8. חלוקה ורישום
9. היטל השבחה
10. ביצוע התכנית

פרק א' - התכנית

1. שם

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מס ג/במ/223" (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") ופרשנים, המסומן באותו שם, (להלן "התשריט") בשני גליונות, האחד בקני"מ 1:2500 (להלן "גליון 1") והשני בקני"מ 1:5000 (להלן "גליון 2"), המהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

3. המקום

סמוך לשוב גבעת אלה.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא: 720.6 דונם
 ס"ה השטח למגורים: 258.8 דונם
 ס"ה מספר יחידות הדיור: 837 יחיד.

5. גבולות חלוצת התכנית

התכנית תחול על השטח המצוין בקו כחול כהה בתשריט (גליון 1 וגליון 2).

6. הבעלות על הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. יוחסי התכנית

משדד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים, הסוכנות היהודית - המחלקה להתיישבות, הועדה המקומית לתכנון ולבניה - יזרעאלים, שמשית - אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ.

8. עורכי התכנית

אדריכל צבי שפרינגר (מ.ר. 18778)
 רח' התדהר 17 הרצליה 46100, טל: 09-9504964, פקס: 09-9507365

9. מטרת התכנית

- להגדיר ולתכנן את תנאי הבניה של יחידות הדיור בתחום החלות של תכנית זו.
- לתכנן ולהגדיר את שטחי הציבור אשר ישרתו את אוכלוסיית הישוב, כולל הוראות בניה המסדירות את תנאי הבניה לשימושים אלו.
- קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי והסדרת השימוש בשטחים הציבוריים הפתוחים.
- קביעת הנחיות לפתוח תשתית.
- התחזית רשת דרכים פנימית בישוב, מערכת שבילים להולכי רגל, ואזורי חניה.
- קביעת גבולות מדויקים לער שנקבע בתמ"א 22.

10. יחס לתכניות אחרות

התכנית תואמת לתכנית מתאר מחוזית ת.מ.מ. 2 (שינוי 12), ועדיפה על כל תכנית קודמת לה. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לת.מ.א 22 ע"י קביעת גבולותיו המדויקים של היער.

11. גושים וחלקות הכלולים בתכנית:

גושים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17489	1,47,48	2
17490		13,14
17590		3,6
17594		1,2,9,11,12,13,15
17595		2,5,6,8,9,10,12
17596	2,3,4,6,30,31,32,33,34,35,36,37,38	1,5,7,8,9,39,40
17661		1,2,3,4,13,14,19,20,21

פרק ב' - מונחים, הגדרות ובאור סימוני התשריט

1. מירוש מונחים

פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנמצאים בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות

2.1 התכנית - תכנית זו, כולל התשריט והתקטן.

2.2 הוועדה - הוועדה המקומית לתכנון ובניה "ירעאלים".

2.3 אזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקו מרסק או במסגרת תיחומים מיוחדים במים, בין אחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות באותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.

2.4 תכנית חלוקה - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על חלוקה מפורטת מאושרת בחוק.

2.5 קו גבול - קו לאורך חזית או קו לאורך צידי מגרש אשר מעבר להם לא יבלוט גבול או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

2.6 קו דרך - קו מגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

3. באור סימוני התכנית

הסימון:	הביאור:
קו כחול כהה	גבול התכנית
שטח צבוע בצבע כחול	אזור מגורים א1
שטח צבוע בצבע כתום	אזור מגורים א2
שטח צבוע בצבע צהוב	אזור מגורים א3
שטח צבוע בצבע חום מוקף בקו חום כהה	שטח לבנייני ציבור
שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בצבע חום מוקף בקו אפור כהה	מרכז הישוב
שטח צבוע בצבע ירוק מוקף בקו ירוק כהה	מרכז תרבות וספורט
שטח צבוע בצבע חום מוקף בקו ירוק כהה	מרכז לשרותי בריאות
שטח צבוע בפסים בצבע ירוק	שטח חקלאי
שטח צבוע בירוק מפוספס בקווים אדומים	שביל להולכי רגל
שטח צבוע בצבע אדום	דרך מוצעת
שטח מרושת בקווים שתי וערב בצבע ירוק	יער

פרק ג' - שימושים ותכליות

1. השימוש בקרקע

לא תשמש קרקע בתכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שב מצויה הקרקע.

2. רשימת תכליות

2.1 איזור מגורים

מיועד להקמת מבני מגורים ושטחים לשימוש בעל בית המגורים באיזור הועדה המקומית.

2.2 שטח לבניני ציבור

איזור המיועד למבנים לשירות הציבור במשטחים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, כגון: גני ילדים, ביי"ס יסודי, מעונות יום, תחנה לאס ולילד, בתי-כנסת או כל מבנה בבעלות ולשרות הציבור. כמו כן תותר בנית מערכות תשתית ציבורית כגון קוי מים, ביוב, ניקוז, חשמל וחדרי טרנספורמציה.

2.3 שטח ציבורי פתוח

איזור המיועד לנטיעות, גיזן, רחבות מרוצפות, מגרשי משחק לילדים, שבילים וספסלים. כמו כן תותר בנית מערכות תשתית ציבורית כגון: קוי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, חדרי טרנספורמציה ומקלטים ציבוריים.

2.4 מרכז הישג

איזור המיועד למבנים לשיחות הציבור כגון: מרפאה, ספריה, תחנה לאס ולילד, בתי-כנסת, משרדי מינהל ואדמיניסטרציה או כל מבנה לשרות הציבור.

באיזור הועדה המקומית תותר בנית חנויות, בית קולנוע, מבני כינוס ומשרדים שאינם מהווים מטרד לסביבה. סייח שטח השטחים המסחריים לא יעלה על 50% מסייח השטח המותר לבניה, שטחים עיקריים + שטחי שדרה.

2.5 מרכז תרבות וספורט

איזור המיועד למבני ספורט, תרבות ונופש לרווחת התושבים.

2.6 מרכז לשרותי בריאות

איזור המיועד להקמת מרכז לשרותי בריאות הציבור.

2.7 שבילים להולכי רגל

איזור המיועד למעבר הולכי רגל ברשות הרבים. באזור זה תותר בנית שטח מרוצף, רחבות משחקים, פינות ישיבה, תאורה וכו'.

2.8 דרכים וחניית ציבוריות

מיועדים למעבר כלי רכב והולכי רגל ברשות הרבים ולחניית כלי רכב ברשות הרבים.

2.9 שטח חקלאי

מיועד לשימוש חקלאי בלבד.

3.0 יער

מיועד ליער בהתאם להגדרתו בת.מ.א. 22.

3. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה 1992)

החומר	גודל מרש מינימלי	שטח רחב מרומזל				גודל מרש מינימלי	החומר
		תחת מפלס הבנייה	עיקרי	שרות	ס"ח שטח בניה	תכנית	דוח * מגיש מינימלי
קווי בניה	מספר קומות מותר	מס' יחידות למגרש	דוח * מגיש מינימלי	תכנית	ס"ח שטח בניה	שרות	עיקרי
צדדי אחד - 0 ואחד - 3 מ'	2 + מרתף	1	9.5 מ'	40%	65%	10%	55%
קדמי 6 מ' ***							
אחורי 6 מ' ***							
צדדי אחד - 0 ואחד - 3 מ'	2 + מרתף	1	13.0 מ'	35%	60%	10%	50%
קדמי 6 מ' ***							
אחורי 6 מ' ***							
צדדי אחד - 0 ואחד - 3 מ'	2 + מרתף	2	17.0 מ'	30%	50%	10%	40%
קדמי 6 מ' ***							
אחורי 6 מ' ***							
צדדי 6 מ'	2 + מרתף		20.0 מ'	30%	40%	5%	35%
אחורי 6 מ'							
צדדי 6 מ'	3		20.0 מ'	35%	50%	10%	40%
אחורי 6 מ'							
צדדי 6 מ'	2		20.0 מ'	30%	40%	10%	30%
אחורי 6 מ'							
צדדי 6 מ'	2		20.0 מ'	30%	40%	10%	30%
אחורי 6 מ'							
צדדי 6 מ'	2		20.0 מ'	30%	40%	10%	30%
אחורי 6 מ'							

* דוח מגרש מינימלי ימךד במרחק שליש המרחק מצידו הצר של המגרש.

** במסגרת היחידה הבנית, תועדה המקומית רשאית להעביר שטחים מהשטח שמעל לפנייה לשטח שמתחת לפנייה ולהיפך.

בתנאי שס"ח שטח הבנית לא יעלה על ס"ח אחוזי הבנית המותרים.

*** הצד בו מותר יהיה לבנות בקו אפס יקבע בתכנית הבנית למגורים.

**** אחוז השטח המסחרי המכסימלי לא יעלה על 50 אחוז מס"ח השטח המותר לבניה.

***** באזור מגורים א3 מותרת סטיה שלא תעלה על 10% מגודל מגרש מינימלי, כלפי מעלה, ולא פחות מ5% מגודל המגרש, כלפי מטה.

4. הוראות בניה

4.0 כללי

- א. לא תשמש כל קרקע או בניה ולא תותר בניה על קרקע אמור אלא לתכלית מותרת בהתאם למוגדר בפרק זה לאיזור כמצויין בתשריט, וע"פ הגבלים והיתרים כמפורט בלוח השימושים בפרק 4.0 לעיל.
- ב. כל תכנית בקשה להיתר בניה בשטח תכנית זו אשר תוגש לוועדה תכלול התייחסות לצורת המבנה, חמרי הבניה והגימור וכן תכנית לפיתוח השטח הפנוי שבתחום המגרש.

4.1 איזור המגורים - כללי

- א. גובהם ומיקומם של הבתים יקבע בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא ינתן היתר בניה לבתים לניגוי אישור תכנית בינוי למגורים, שתוגש בנפרד לכל מבן, במסגרת בתשריט, אשר תקבע את חמרי הגמר ואת אופי החזיתות (להלן "תכנית הבינוי").
- ב. תכנית הבינוי תכלול סימון גובה רצפת הבנייה לבנין וגובה בניה מכסימלי לכל מגרש.
- ג. תכנית הבינוי תכלול הנחיות בדבר אופי הגגות והמבנים, חמרי הגמר וכד'.
- ד. הבניינים באזורי מגורים אלו יהיו בעלי אופי אדריכלי קטנוני מובנה. לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בצורה ובחזית המבנה כפי שיקבעו בתכנית הבינוי.
- ה. גובהו של מבנה לא יעלה על 8.50 מ', מדוד מגובה הרצפה שניקבעה בתכנית הבינוי.
- ו. יותרו גגות משני סוגים (או שילובם):

גגות שטוחים - בעלי מעקה נמוך או גגה (בהתאם לשימושים ובהתאם לת"י).

גגות דעפים - בתכנית הבינוי למגורים יוגדרו השיפועים למתחמי הבניה השונים.

לא יותרו גגות משופעים המסתעפים בקו בנין צידי אפס בחלקם הנמוך.

גג שטוח ומרוצף ללא תקרה מעליו לא יחושב כאחוזי הבניה.

יותר ניצול חלל גג הרעפים למגורים. שטח מטצל בחלל הגג אשר גובה תקרתו מעל 1.80 מ' יחושב בכלל אחוזי הבניה המותרים.

ז. קולטי שמש יהיו מקבילים לצמודים למישור הרעפים, החדדים יהיו בתוך חלל הגג.

ח. תותר בנית קומת מסד בגובה 2.20 מ' ובתנאי שגובה תקרתה לא יעלה על 50 סמ' מגובה הקרקע הטבעית במרכז המשבצת המוגדרת ע"י קו הבניה ו-50 ס"מ מעל גובה הקרקע הסופי. שטח קומת המסד יכלול בשטח הבניה תחת קומת הכניסה.

ט. תותר בנית מוסך (חניה מקורה) בקו בנין קדמי וצדדי - אפס, בהתאם לתכנית הבינוי. גובה תקרת החניה לא יעלה על 2.30 מ' מגובה רצפת החניה. שטח מבני העזר יכלול בשטח שטחי השרות.

4.2 איזור מגורים א-1

- א. תותר בנית מבני מגורים במבנים צמודי קרקע (יחידה אחת לחלקה).
- ב. מיקום קו צידי - אפס, יקבע בתכנית הבינוי למגורים.
- ג. החלונות המקבילים לקו בנין צידי יבנו במרחק שאינו קטן מ-3.0 מ' מקו המגרש הצידי.
- ד. מספר החניות לא יפחת מ שתי חניות לכל יחידת דיור במידה וגודל היחידה יחייב זאת (ע"פ תקן החניה).
- החניות הפרטיות, מקורות או בלתי מקורות, יהיו בתחומי המגרש בלבד. תכנית בקשה להיתר תכלול או: סימון החניות.

4.3 איזור מגורים א-2

- א. תותר בניית מבני מגורים במבנים צמודי קרקע. תותר יחידת דיור אחת לחלקה.
- ב. מיקום קו צידי - אפס, יקבע בתכנית הבינוי למגורים.
- ג. החלונות המקבילים לקו בנין צידי יבנו במרחק שאינו קטן מ- 3.0 מ' מקו המגרש הצידי.
- ד. מספר החניות לא יפתח מ- שתי חניות לכל יחידת דיור במידה ומדל היחידה יחייב זאת לעיפזקן החניה). החניות הפרטיות, מקורות או בלתי מקורות, יהיו בתחומי המגרש בלבד. תכנית בקשה להיתר תכלול את סימון החניות.

4.4 איזור מגורים א-3

- א. תותר בניית מבני מגורים במבנים צמודי קרקע. תותר יחידה אחת לחלקה, אך תותר בניית יחידת משנה, במסגרת אחוזה הבניה, קו הבניה והגבלות הבניה, בגודל שלא יעלה על 110 מ"ר ליחידת המשנה.
- ב. תותר בניית מבנה אחד לחלקה, הזכיות במגרש ידשמו ע"ש חוכר אחד.
- ג. מיקום קו צידי - אפס, יקבע בתכנית הבינוי למגורים.
- ד. מספר החניות לא יפחת מ- 2 חניות לכל מגרש. החניות הפרטיות, מקורות או בלתי מקורות, יהיו בתחומי המגרש בלבד. בכל מקרה, תבנית בקשה להיתר תכלול את סימון החניות.

4.5 שטח לבניני ציבור

- א. איזור מיועד למבנים לשירות הציבור כגון: גני ילדים, בייס יסודי, מעונות יום, תחנה לאס ולילד, בתי-בסת או כל מבנה בבעלות ולשרות הציבור ומתקני תשתית הנדסיים, כגון חדרי שמים וחדרי משאבות.
- ב. הבניה בשטחים לבניני צבור תהיה ע"פ תכנית בינוי שתקבע את צורת הפיתוח. לא יוצאו היתרי בניי למבני ציבור אלא ע"פ תוכנית בינוי, כאמור, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

4.6 שטח ציבורי פתוח

- א. מיועדים לנטיעות, גינון, דחבות מרוצפות, מגרשי משחק לילדים, שבילים להולכי רגל, ספסלים, מקלטים משולבים בעיצוב סביבתי, ומתקני תשתית הנדסיים, חדרי שמים וחדרי משאבות.
- ב. פיתוח השטחים הציבוריים ושבילים להולכי רגל תהיה בהתאם לתוכנית פיתוח אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים לא תותר כל בניה פרט למגרשי משחקים, פינות ישיבה, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכל המפורט בסעיף אי לעיל.

4.7 מרכז הישוב.

- א. איזור מיועד למבנים לשירות הציבור. באישור הוועדה המקומית תותר בניית חנויות, משרדים ומתקני נופש שאינם מהווים מטרד לסביבה מכל בחינה שהיא - אסתטית, אקוסטית, תברואתית או אחרת.
- ב. השטח המסחרי לא יעלה על 50% מהשטח המותר לבניה בשטח למרכז הישוב.
- ג. הבניה בשטח למרכז הישוב תהיה ע"פ תכנית בינוי שתקבע את צורת פיתוח. לא יוצאו היתרי בניה למרכז הישוב אלא ע"פ תוכנית בינוי, כאמור, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

4.8 מרכז תרבות וספורט.

- א. איזור מיועד להקמת מרכז לתרבות וספורט. תותר בניית מבנים שישדדו את השימושים הנ"ל.
- ב. הבניה בשטח תהיה ע"פ תכנית בינוי שתקבע את צורת פיתוח. לא יוצאו היתרי בניה אלא ע"פ תוכנית בינוי, כאמור, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

4.9 מרכז לשרותי בריאות.

- א. איזור מיועד להקמת מרכז תעסוקה במיקוד שירותי בריאות. תותר בנית מרפאות, חדרי משרדים וחדרי אירוח וכן שירותים נלווים לפונקציות הנ"ל.
- ב. הבניה בשטח תהיה ע"פ תכנית ביטוי שתקבע את צורת ביטוי. לא יוצא היטוי בניה אלא ע"פ תוכנית: בינוי, כאמור, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

4.10 שבילים להולכי רגל

מיועדים למעבר הולכי רגל ברשת הרבים. באזורים אלו תותר בנית שטח מרוצף, רחבת משחקים, פינות ישיבה, תאורה ומתקני תשתית הנדסיים כגון חדרי שטחים וחדרי משאבות.

4.11 דרך

מיועדים למעבר כלי דרכ הולכי רגל ולחניה כלי דרכ ברשת הרבים. באזורים אלו תותר בנית כבישים, שטח מרוצף, רחבת, נסיע משחקים.

4.12 שטח חקלאי

מיועד לשימושים חקלאיים בלבד. לא תותר כל בניה. בשטחים אלה לא יעשה שימוש בריסוסים העלולים לסכן את שלום התושבים.

4.13 יער

מיועד ליער. כל ההנחיות שנקבעו לגבי "יער" בת.מ.א. 22 יחולו על שטח זה.

פרק ד' - הוראות כלליות

1. מקלטים

לא יינתן היתר בניה אלא אם כן יסומן בתכנית הבקשה למתן היתר בניה מקלט ואו שטחים מוגנים בהתאם להוראות הג"א שתהיינה בתוקף בעת הגשת תכנית הבקשה להיתר.

2. שמירה על חזות הבניינים

- 2.1 לא תותר התקנת צינורות גז, מים, ביוב וניקוז מי גשם על הקירות החיצוניים של המבנים בצורה הנראית לעין.
- 2.2 מבלי הגז והאשפה יושמו בתוך בתנים המיועדים לכך בשטח הפתוח של חלקות המגורים כפי שיקבע בתכנית הפיתוח הכללית לשוב.
- 2.3 לא תותר התקנת כבל חשמל, טלפון, טלוויזיה על הקירות החיצוניים של המבנים בצורה הנראית לעין.
- 2.4 מתקנים לתליית כביסה יכללו מסתור לכביסה אשר יופיע בתכנית בקשה להיתר בניה.
- 2.5 דודי השמש שעל הגגות השטוחים יהיו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני הכולל של המבנה ויסתדרו ע"י קווי הכלול בעיצוב הארכיטקטוני. במקום בו יהיו גגות רעפים יובס הדוד לתוך גג הרעפים. הדודים יסומנו בהיתר הבניה.
- 2.6 מיקום מעבים עבור מזגנים מופצלים יהיו חלק מהתכנית האדריכלית ויסומנו בהיתר הבניה, לא יותרו מזגני חלון אלא בכיוון קו בניה אחורי בלבד.

- 3.1 יתקינו הידרנטים לכיבוי אש בכמות ובמקום לפי דרישות מכבי אש.
- 3.2 ניקוז מי הגשמים יעשה במערכת תיעול מתאימה אשר תשרת את החלקות הפרטיות והציבוריות כאחד ותותקן ע"י היזמים. לא יוצאו היטורי בניה לפני הגשת תוכנית ניקוז כללית. לכל שטח התכנית.
- 3.3 א. תכנית ממפורטת של הביוב ותוואים עם המשרד לאיכות הסביבה.
ב. לא יינתנו היתרי בניה לפני התחלת ביצוע מערכת הביוב של הישוב.
ג. לא יותר אכלוס הישוב טרם השלמת ביצוע מערכת הביוב וחיבורה למערכת טיפול וסילוק.
- 3.4 סידור ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתואם ואישור הרשות המקומית.
- 3.5 תותקן מערכת מרכזית לקליטת שידורי טלוויזיה ולחץ. לא יתורו אנטנות פרטיות מכל סוג שהוא בחלקות המגורים, או מבני ציבור אלא באישור הועדה המקומית.
- 3.6 היטור בניה יותנה בפיתוח החלקה הפרטית. בטיעת עצים בשטח המגרש ובהשקעת פיתוח השטחים הציבוריים.

4. חניה

- 4.1 החניית הפרטיות תובצענה בתחומי מגרש הבניה.
- 4.2 החניית הציבוריות תובצענה ע"י יזמי התכנית כמסומן בתסריט.
- 4.3 מנימם שטחי החניה בשטחים הפרטיים והציבוריים לא יפתח מתקן שטחי החניה שיהיה קיים בזמן הגשת ההיתר.

5. מבני עזר

מחוץ לקוי הבניין תותר בנית חניה מקורה: החניה תבנה בחזית המגרש על קו מגרש קדמי וצמוד לקו מגרש צידי בהתאם לעיצוב אחיד שיקבע בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. באין תוכנית בינוי לחניות, כאמור, לא תאושר בניית חניות מחוץ לקוי הבניין.

6. אישורי בניה מתחת ומעל קווי חשמל

- 6.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק הבולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים: בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך-2.0 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו-6.5 מ'.
- בקו מתח עליון עד 110 ק"ו-8.0 מ'.
- בקו מתח עליון עד 150 ק"ו-10.0 מ'.
- 6.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו.
- 6.3 כל קווי החשמל והתקשורת בישוב יהיו תת-קרקעיים. לא תורשה הנחת כבלים עיליים.

7. שמירה על הסביבה

- 7.1. פיתוח הקרקע במגרש יבוצע בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית. טיפול בשפך יהיה בתוך תחומי המגרש ויטופל ע"י מסלעות וקירות תומכים.
- 7.2. אין לשפוך, ללכלך או לגרום לשום שינוי מחוץ לשטח המגרש, כולל תנועה לצורך בניה או צורך אחר.
- 7.3. בבקשה להיתר יסומנו כל העצים ויצוינו העצים לכריתה והעצים לשימור. ניתן יהיה לקבל הקלה בקו בנין לצורך שמירה על עצים עד שינוי של 50% מקו הבנין המוגדר בתכנית. לא תנתן הקלה לקו בנין קדמי.
- 7.4. דרך הגישה לשוב תתוכנן כך שהפגיעה, אם בכלל, בעצי אלון התבור תהיה מינימלית. התכנון ההנדסי ילווה בתכנון נופי לשמירה מקדימת על עצי היער.
- 7.5. בתוך שטחי המגרשים ובאיזור מבני הציבור בהם קיימים עצים, יוגדרו שטחים בהם לא תותר בנייה של כלים כבדים.

8. חלוקה ורישום

1. חלוקת שטח התכנית לחלקות ורישומן בספרי האחוזה יעשה בהתאם למסומן תסריט.
2. מגרש הנמצא ע"י גבול גוש יחשב במגרש בניה אחד לצדדי תכנון ובניה.
3. השטחים לצדדי ציבור יופקעו למינימימום 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה.

9. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה ע"פ החוק.

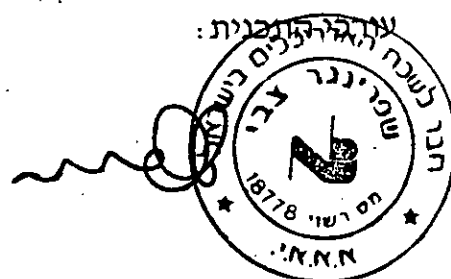
10. ביצוע התכנית

- 10.1. התכנית תופעל בשלבים. בשלב ראשון יפתחו מתחמים א, ב, ג, ד, ובשלב שני מתחמים ה, ו, ז.
- 10.2. תנאי לקבלת טופס 4 לבתים הראשונים הינו הגשת תכנית מפורטת לביש המותר לישוב גבעת אלה (מופיע בקו אדום מרוסק בתכנית הסביבה).
- 10.3. לפני הגשת בקשות להיתר בניה לבתי המגורים, יגיש היזם לעדה המקומית נספח פיתוח יכלול מפרט תשתיות מתוכננות וכן רשימת מבני הציבור והחינוך בישוב, כולל שטחים ושלבי ביצועם. תנאי לאכלוס הבתים (טופס 4) יהיה אישור מהנדס המוא"ז לביצוע נספח הפיתוח.

חתימות:

בעלי הקרקע:

עדה מקומית:



יוזמי התכנית:

שיפוט
אגודה עירונית
לחתימות קהילתיות בע"מ

הרעאלים
ועדה לתכנון ובניה

[illegible]