

(M)

מחוז צפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

הודעה על אישור תכנית מס. 11648/ג
 מודטמה בילקוט הפרסומים מס. 5015
 מיום 2.9.01

תכנית מפורטת מס' ג/11648

עדי - שינוי יעוד למגורים, מבני משק ומסחר משולב בצבורי

שינוי לתכנית מפורטת ג/6433

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 11648/ג
 ית המחוזית לתכנון בניה החליטה
 ביום 2.9.01 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית "סגן" לתכנון

ינואר 2000
 להפקדה: פברואר 2000
 עדכון: ספטמבר 2000
 לתוקף: מאי 2001

1. כללי

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא ג/11648 - שינוי יעוד למגורים, מבני משק ומסחר משולב בצבורי.
שנוי לתכנית מפורטת מסי ג/6433.
תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית. כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

1.2 מסמכי התכנית:

תקנון /הוראות - 13 עמי תשריט בקנ"מ 1:1250-1:2500 שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.3 גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 המקום:

נפה : יזרעאל
תחום שפוט מוניציפלי: מוא"ז עמק-יזרעאל.
השטח נמצא במרכז הישוב בעדי.

1.5 גוש וחלקה

גוש: 10328 חלק מחלקות 7, 11, 14, 21, 24, 29, 30.
גוש: 10315 חלק מחלקה 16, 27.

1.6 שטח התכנית:

כ - 55.20 דונם (מדוד גרפית).

1.7 יחיד

400 יחיד במסגרת תכניות מאושרות לעדי.
26 יחיד מוצעות במסגרת זו.

1.8 יוזם התכנית:

ועד מקומי עדי, טל. 04-9865842 פקס. 04-9867723.
מנהל מקרקעי ישראל, ק. הממשלה נצרת עלית טל. 08-6558211 פקס. 08-6461358.

1.9 עורך התכנית:

אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק. טבעון, טל. 04-9835146 פקס 04-9833704.

1.10 יועץ תנועה:
תדמ-הנדסה אזרחית

1.11 בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית.
טל. 04-6558202 פקס. 04-6461358

1.12 מטרת התכנית:

פונקציה מרכזת שתהווה השלמה למרכז הקיים:
א. שינוי יעוד מחקלאי לאזור מסחרי ומבני צבור.
ב. שינוי יעוד מחקלאי למגורים ולמבני משק.
ג. קביעת שצפ"ים, מערך דרכים והסדרי תנועה.

1.13 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת מסי ג/6433 שפורסמה למתן תוקף, ב.פ. 3858 ב-21.3.91. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכניות קודמות לתכנית זו תגברנה הוראות האחרונה.

2. פרוש ומונחים

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970 כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

2.1 החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

2.2 הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים".

2.3 אזור:

שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

2.4 נספח בנוי:

תנאי להוצאת היתר בניה - הגשת נספח בינוי ותנועה.
מבוסס על תכנית מפורטת זו והכולל העמדה עקרונית של המבנים, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית, סימון שטחי החניה, מתקנים הנדסיים וכללים לפיתוחו של השטח על רקע מפת מדידה מעודכנת.

2.5 מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

3. טבלת השטחים לפי היעודים בתשריט

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח (דונם)	שטח (%)	שטח (דונם)	
---	---	80.28	44.31	אזור חקלאי
24.63	13.60	0.18	0.10	אזור מגורים א'
---	---	5.61	3.10	שטח לבנייני צבור
27.95	15.43	---	---	שטח לבנייני משק
13.35	7.37	1.67	0.92	שטח צבורי פתוח
1.72	0.95	0.08	0.05	שטח פרטי פתוח
10.11	5.58	10.36	5.72	דרך קיימת או מאושרת
9.75	5.38	---	---	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
2.24	1.24	---	---	חניה מוצעת או הרחבה מוצעת
5.40	2.98	---	---	אזור משולב לבנייני ציבור ומסחר
---	---	1.82	1.01	דרך משולבת קיימת
4.84	2.67	-	-	דרך משולבת מוצעת
100.00	55.20	100.00	55.20	סה"כ

4. תכליות

4.1 אזור מגורים א'

ישמש להקמת בתי מגורים, מבני עזר, חניות מקורות, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים* (בעלי הבית בלבד) שאינם מהווים מטרד לסביבה, ובתנאי שהתכל העיקרית של המבנה תשאר למגורים ובתנאי שיוצגו פתרונות חניה נוספים עפ התקן.
גודל מגרש לא יפחת מ-450 מ"ר.
יותר מבנה מגורים אחד במגרש, אך תתאפשר יצירת יחידת מגורים נסמכת (יחידת הורים) במסגרת שטחי הבניה המותרים באותו מבנה.

* במושג משרד לבעלי מקצועות חופשיים הכוונה היא:

עו"ד, רופאים, רוא"ח, יועצים, שרותי משרד, מתכננים וכיו"ב (משרד יכול לכלול עד מקסימום 3 עובדים, או אחרת בהסכמת ועד הישוב).

4.2 אזור למסחר משולב במבני צבור

ישמש להקמת מרכז שיכלול פונקציות מסחריות וצבוריות לשרות הקהילה, דוגמת ספרייה ישובית, מועדון נוער, מעון יום, וכדומה.
שרותים עיסקיים ואישיים שונים, כגון מרפאות, סוכנות דאר וכדומה.

4.3 אזור למבני משק

ישמש לריכוז בעלי חיים שלא מתאימים לגידול בחצרות הבתים, הקמת או ישובית, ומבני עזר עבורה, מתקני אימוץ לטזסים, מבני אחסון המשמשים לת הישוב, מרכז מיחזור ואיסוף אשפה וגזם.

4.4 מבני צבור

נועד להקמת מוסדות ושרותים עבור הקהילה, מועדון נוער, גני ילדים ספורט וכדומה.

4.5 שצ"פ

ישמש לגינון, מגרשי ספורט/שעשועים, מעבר השתיות, מקלטים ומתקני איחסון לצורכי אחזקת השצ"פ.

4.6 דרך

נועדה לתנועת כלי רכב, מדרכות הולכי רגל, מתקני דרך ורחוב שונים.

4.7 שימוש בקרקע ובבנינים

לא ישמשו כל קרקע או בנין הכלולים בתכנית לתכלית שונה מזו המותרת בתשריט ובתקנון התכנית לגבי האזור בו הם נמצאים.

5. באור סימני התשריט

- קו כחול
- קו כחול מרוסק
- שטח מפוספס באלכסון ירוק לבן
- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע חום מותחם חום כהה
- שטח צבוע אפור שחור לסרוגין מותחם בחום
- שטח צבוע חום בהיר מותחם בירוק
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה
- אלכסונים לבנים על רקע אדום
- שטח צבוע חום
- קוים אלכסוניים באדום על רקע התשריט
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע ירוק סגול לסרוגין
- שטח צבוע ירוק חום לסרוגין
- קו ועגול בירוק
- עגול וקו בשחור
- עגול וקו מקווקו בשחור
- מספר ברביע עליון בעיגול בדרך
- מספר ברביע צדדי בעיגול בדרך
- מספר ברביע תחתון בעיגול בדרך
- גבול התכנית.
- גבול תכנית מאושרת.
- שטח חקלאי.
- אזור מגורים א'.
- שטח לבניני ציבור.
- אזור למסחר משולב בבניני צבור
- מבני משק והחסנה.
- שטח ציבורי פתוח.
- שטח פרטי פתוח.
- איזור לחניה.
- דרך מאושרת.
- דרך לבטול.
- דרך מוצעת.
- דרך משולבת מוצעת.
- דרך משולבת קיימת.
- גבול ומספר חלקה רשומה.
- גבול ומספר מגרש מוצע.
- גבול ומספר מגרש לביטול.
- מספר דרך.
- קו בנין.
- רוחב דרך.

6. הוראות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).
 השטחים מחושבים לפי תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 וכוללים את כל השטחים המקורים למטרות עיקריות וכן שטחים מתחת לכניסה הקובעת ומתחת לפני הקרקע. שטחי שדות - כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 (כולל מרחב מוגן, חדרי מכונות, חניות וקומות מפולשות, מסדים וכיו"ב).

מס' מבנין במגרש סה"כ	גובה בניה מקסימלי		סה"כ	שטחי בניה מקסימלים					קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
	מס' קומות	במטרים		לכסוי קרקע *	שטחי שרות **	שמושים עקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי מהדרך	אחורי	צדדי		
1	2	8.5	250 מ"ר	150 מ"ר	60 מ"ר	190 מ"ר	30 ***	290 מ"ר	5	5	4	450	מגורים א'
ע"פ תכניו הבנו	2	9	60%	20%	10%	50%	--	60%	5	5	5	1000	מבני צבור ומסחר
			23%	20%	4%	19%	-	23%					
ע"פ תכניו הבנו	2	9	50%	40%	50%	---	---	50%	5	10	5	1000	מבני משק ואחסנה
ע"פ תכניו הבנו	2	8.5	50%	50%	10%	40%	---	50%	5	5	5	500	מבני ציבור

- * התכנית המירבית אינה כוללת חניה מקורה.
 - ** שטחי שירות: מרחב מוגן דירתי; מערכות טכניות ומתקני שירות; מחסן דירתי וחניה מקורה.
 - *** מיועד לשטחי שרות בלבד.
- ניתן לנייד שטחי בניה שמתחת למפלס אל מעל המפלס ובלבד שישמרו סך ה-% המותרים.

7. תנאים לבניית מבני מגורים א'

1. כללי

א. שטח המגרש - שטח המגרש לא יקטן מ-450 מ"ר.

ב. רוחב חזית - רוחב חזית מגרש לא יקטן מ-18 מ'.

ג. מספר קומות בבנין

לא תותר בניית יותר מ-2 קומות (ראה עליות גג להלן).

ד. גובה בנין

הגובה המירבי הכולל המותר ימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהיו לפחות 80% מהיקף הגג.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - (של החדר על הגג) 7 מ' גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

בתי המגורים בתחום התכנית יבנו כמבנים מדורגים (SPLIT LEVEL) כאשר הדרוג בין מפלסי המבנה בקומת הקרקע יהיו בהפרש 1.5-1 מ'. גובה רכס הגג (גג שטוח, גג רעפים או מסתור לאנרגיה סולרית) לא יעלה מעל 4 מ' מעל מפלס הכביש הגובל בחלק הגבוה של המגרש.

ה. שטח הבניה המותר לשטחי שרות

גודל השטח המותר לשטחי שרות לא יעלה על 60 מ"ר שיכללו חניה מקורה, מחסן וממ"ד, לפי טבלת זכויות ומגבלות בניה לפי אזורים.

ו. משרדים וחדרי עבודה

גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר ויובטח מקום חניה נוסף בהיתר הבניה.

ז. פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין. או על גגות המבנים.

ח. מחסנים

תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי בלבד.
2. מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 20 מ"ר.
3. גובה מחסן לא יעלה על 2.4 מ' נטו.
4. מבני עזר לבד מחניה מקורה או מחסן (כהוראת סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.

ט. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים:

1. חניה מקורה תותר בתחום קווי הבנין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי. שטחי חניה יחושבו במסגרת שטחי השרות.
2. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.4 מטרים נטו.
3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח קדמי וצדדי (בקו 0) בהסכמת שכן, תוך תכנון ניקוז הגג לתחום הממבקש. הקיר הגובל בקו ה-0 יהיה ללא פתחים.
4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.40 מ'.
5. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ מתכת.
6. שטח מבנה החניה הנפרד לא יחושב בשטח התכסית אך יכלל השרות.
7. חניה מקורה בבניה קשיחה או קלה תיבנה בנוסגה של 1 מ"ר לפי מגבולו הקדמי של המגרש - לכיוון הרחוב.

י. מרחבים מוגנים:

כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א ולא ינתן אישור איכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פ אישור הג"א.

יא. עליות גג

תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, שהוא 8.5 מ'. חלונות לעלית הגג יותרו בקי גמלון בלבד, או כחלונות משופעים במישור הגג. לא תותר בני חלונות "שובך" מעל מישור הגג.

יב. בריכות שחיה

לא תותר הקמת בריכות שחיה בחצרות הבתים.

יג. גידול בעלי חיים

לא תותר הקמת מבנים לבעלי חיים. באזור המגורים יותר גידול חיות מחמד בלבד. (לא צאן, ובהמות). בעלי חיים שגידולם לא יותר בתחום המגורים ויכלו להיות משוכים באזור המיועד לכך "אזור למבני משק" בתחום תכנית זו.

2. עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

א. הוראות כלליות:

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנין הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגווני בהירים (לבן, צבע קרם בהיר וכד'). יאסר השימוש בטיח (שפריץ על בסיס צמנטי).

2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויזקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה. מיקום היחידה החיצונית ופתרון המסתור יהיו חלק מהיתר הבינוי.
3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה. לרבות פרגולה בשטח 12 מ"ר.
4. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.
5. קולטי שמש ישולבו בצורה אינטגרלית בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
6. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.5 מ' לפחות.
7. גגות רעפים
לא יותרו גגות רעפים מיקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחו מ-25%. גגות יבוצעו בגוונים אדום-חום. ראה סעיף 7 ד' (עמ' 7)
8. ארובות לתנורי הסקה יתוכננו ויעוצבו כחלק מהמבנה. לא תותר הקמת ארובות מתכת שאינן חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.

3. פיתוח:

- א. תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם או למקטעים ממנו, שתוכן לפי שיווק המגרשים תאושר ע"י מהנדס הועדה.
תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלס הבינויים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון תאורה, שילוט וכד'.
- ב. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר.
לא תותר הקמת גדרות בנויות מאבן או בניה + טיח.
- ג. לא תותר הקמת משטח החניה, עמדות הגז וכדומה אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

ד. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים).

ה. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

תכנית בינוי

1. תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת. תכנית הבינוי תוגש בקניימ של 1:250 ותכלול בין השאר התיחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכ"י.

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

תכנית פיתוח

2. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י נציגות הוועדה כתנאי מהנציב לקבלת היתר בניה.

איחוד וחלוקה

3. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח. גבולות חלקות שאינן תואמות התכנית יבוטלו ויקבעו גבולות חדשים, עפ"י תכנית זו.

שינויים מקומיים

ב. שינויים מקומיים בתיחום יעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכניות מדידה מפורטות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

ג. אזור מגורים - מגורים א'

תבנה בתכנון מרוכז עם דגמים אחידים, שעיצובם יהיה עפ"י הנחיות פרק ה'. או בבניה עצמית ע"פ דגמית אחידים שיוכנו ע"י יזמי התכנית.

7. שונות:

7.1 איסור בניה מתחת לקוי חשמל:

7.1.1 לא ינתן היחר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היחר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך -
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מ' -
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 1.5 מ' -
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 5.0 מ' -
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 11.0 מ' -
- 21.0 מ' -

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

7.1.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

7.1.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

7.1.4 שינויים במערכות חשמל שהעתיקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם בעלי המערכות.

7.2 הספקת חשמל

7.2.1 קוי חשמל

כל קווי החשמל - מתוח גבוה ומתח נמוך - בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים.

7.2.2 תחנת טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.

התחנות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים.

על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה.

בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לספק החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם ספק החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

7.3 תקשורת:

כל קווי התקשורת (טלפון, טלויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים. (הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים).
לא תותר הקמת אנטנות טלויזיה ו/או תקשורת על גגות מבני המגורים.

7.4 תאורת רחובות:

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.

7.5 תשתיות:

- א. כל בנין יהיה מחובר למערכת הביוב, סילוק השפכים ייעשה בצינורות תת - קרקעיים למתקן ביוב, החיבור למערכת הביוב יהיה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה - תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- ג. ניקוז מי הגשם ייעשה ע"פ תכנית הניקוז של הישוב, באישור רשות הניקוז.
- ד. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי, באישור משרד הבריאות.
- ז. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת החשמל לישראל, עפ"י ההנחיות הקודמות.
- ה. תקשורת - אספקת שרותי תקשורת תעשה באמצעות רשת תת קרקעית.
- ז. לא תותר הקמת כל מבנה או אלמנט פיתוח מעל קוי מים, ניקוז או ביוב.

7.6 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.7 חניה:

תתוכנן בתחומי המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983 - התשמ"ג, או התקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת ההיתר.

7.8 הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיף 189,188 ו - 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

7.9 חלוקה:

השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים המסומנים בתשריט, חלוקה קודמת שאינה תואמת תכנית זו תבוטל.

7.10 אשפה:

אשפה תפונה מבתי המגורים ע"י הדיירים למרכזי או כפי שיקבע עפ"י חוק עזר של הועד המקומי.

7.11 כבוי אש:

היזרנטים לכיבוי אש יבוצעו לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

7.12 מקלטים:

סידורי המיגון במבנים השונים (מגורים, ציבור, מסחר) יעשו עפ"י הנחיות הג"א ובאישורם.

7.13 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

8. חתימות:

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים
0-226198-51
רח' הבונים 19 ק"מ
טל. 9835146

עורך התכנית:

עדיה
אגודה שיוזמת להתישבות
קהילה באזור לחי בע"מ

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

חוק לתכנון ובניה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"יזרעאלים"



זועדה דנה בבקשה מס' 11648

לישיבתה מיום 10.10.99

החליטה להעביר לועדה המחוזית

עם המלצה לטוב

יוחי ברנר

יו"ר הועדה

אורי ד"ר מיכל סופר

מהנדסת הועדה