

2-1113

20566 תועה על אישור תכנית מס.

4980 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

17/1/02

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. א. 12036  
 רה התחייב לתכנון ובניה החליטה  
 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז צפון

נפת כנרת

### תוכנית מפורטת מס' ג/ 12036

### מושב מולדת

שינוי לתכנית מתאר ג/ 4806 , ג/ 9810 , ג/ גל/ מק 8

יוזם התכנית: מושב מולדת

יורד התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

משרד הפנים  
 מחוז הצפון - נצרת עילית  
 13-03-2001  
 תיק מס' 40404

ינואר 2001

עודכן לתוקף 2001

תאריך עדכון אחרון  
7.03.01

## מרוז הצפון

גירסה תכנון כיסומי: "גלבוע"

תחום שיפוט בינציפלי: מוא"ז גלבוע

שם ישוב: מולדת

### 1 - זיהוי וסינון התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

התוכנית מפורטת מספר 721500 - תוכנית בניה של כפר מולדת.  
התוכנית תחול על כל שטח המיועד ליישוב כפר מולדת, מותחם בקו כחול.

#### 1.2 מקום התוכנית:

מושב מולדת.

נ.צ. מרכזי	מזרח	צפון: 721500
מספר גוש		חלקי חלקות
23211		5,15,25,26,32,33
23212		8
23214		7

#### 1.3 שטח התוכנית:

369.92 דונם (מדוד גרמי)

#### 1.4 בעלי עניין:

היוזם - מושב מולדת - ת.ד. 19190 - סל. 06-6532506 פקס - 06-6532342

עורך התכנית - ערן שבת - ת.ד. 19190 - סל. 04-98335146 פקס. 04-9833704

מסלול התכנון - ת.ד. 19190 - סל. 04-98335146 פקס. 04-9833704

בעל הקרקע - מ.מ.מ. - ת.ד. 19190 - סל. 04-6453273 פקס. 04-6453273

מסלול הקרקע - ת.ד. 19190 - סל. 04-6453273 פקס. 04-6453273

מסלול התכנון - ת.ד. 19190 - סל. 04-98335146 פקס. 04-9833704

מסלול הקרקע - ת.ד. 19190 - סל. 04-6453273 פקס. 04-6453273

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת לתמ"אות

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: ישוב כפרי קיים

תוכנית אב: התוכנית תואמת.

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי ג / 4806 מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי ג / 9810 מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי ג / גל / מק / 8 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
מאי 2000	הכנה
יוני 2000	עדכון 1
אוקטובר 2000	עדכון 2
מרץ 2001	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9 באור סימני התשריט:

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

1. גבול תכנית מפורטת
  2. גבול תכנית מאושרת
  3. אזור מגורים א'
  4. אזור מגורים ב'
  5. אזור מבנים לשירות הקהילה השיתופית מולדתשטח צבוע חום בהיר
  6. אזור תעשייה ומסחר
  7. אזור תיירות ונופש
  8. שטח ספורט
  9. אזור מגורים מיוחד (מגורי קשישים)  
אלכסוניים
  10. שטח לבנייני ציבור (מיוחד לחינוך)
  11. שטח לבנייני משק
  12. אזור למסחר ותעסוקה
  13. שטח ציבורי פתוח
  14. דרך קיימת
  15. דרך מוצעת
  16. דרך להולכי רגל
  17. דרך שירות
  18. חניה קיימת ומאושרת
  19. דרך לביטול
  20. אזור חקלאי
  21. מס' דרך
  22. מרווח בנייה מינימלי
  23. רוחב זכות הדרך
  24. גבול גוש
  25. גבול ומס' חלקה רשומה
  26. גבול ומס' חלקה רשומה לביטול
  27. גבול מגרש מוצע ומספרו
  28. מבנה להריסה
- קו כחול
- קו כחול - מקוקו
- שטח צבוע בצבע כתום
- שטח צבוע כתום צהוב לסירוגין
- שטח צבוע סגול
- שטח צבוע צהוב מותחם בחום
- שטח צבוע ירוק מותחם בחום
- שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין בקווים
- שטח צבוע חום מותחם חום כהה
- שטח צבוע חום מותחם בירוק
- שטח צבוע סגול אפור לסירוגין בקווים
- אלכסוניים
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע בצבע חום
- שטח צבוע בצבע אדום
- שטח צבוע ירוק וירוק כהה לסירוגין בקווים
- אלכסוניים
- שטח צבוע בצבע אדום ירוק לסירוגין
- שטח צבוע בצבע חום ועליו קווים בצבע כחול
- קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט.
- שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין
- מספר ברביע עליון של עיגול הדרך
- מספר ברביע צדדי של העיגול הדרך
- מספר ברביע תחתון של העיגול הדרך
- קו שחור עם משולשים משני עברים
- קו ועיגול בצבע ירוק
- קו ועיגול מקוקו בירוק
- קו שחור וסיפרה
- קו צהוב סביב קונטור המבנה

1.10 טבלת שטחים:

שטח (%)	מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	
36.50	135.01	66.50	245.97		אזור מגורים א'
1.60	5.91	-	-		אזור מגורים ב'
0.06	0.23	1.91	7.06		אזור תעשייה
2.83	10.47	2.89	10.68		שטח לבנייני ציבור
-	-	2.74	10.12		שטח לבנייני משק
2.72	10.08	-	-		אזור תיירות ונופש
13.28	49.11	1.75	6.46		שטח ציבורי פתוח
7.76	28.70	-	-		שטח ספורט
16.14	59.73	5.18	19.18		דרך קיימת או מאושרת
4.36	16.13	-	-		דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
-	-	0.21	0.79		חניה קיימת ומאושרת
-	-	4.65	17.23		דרך להולכי רגל
-	-	14.17	52.43		דרך שירות
0.70	2.60	-	-		אזור מגורים מיוחד (מגורי קשישים)
3.63	13.43	-	-		שטח למסחר ותעסוקה
10.48	38.75	-	-		אזור מבנים לשירותי הקהילה השיתופית מולדת
100.00	369.92	100.00	369.92		סה"כ שטח התוכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. עריכת תכנית כוללת למושב השיתופי מולדת.
- ב. ארגון והגדרה מחדש של יעודים בשטח "המחנה".
- ג. חלוקת אזור המגורים למגרש בניה עפ"י הבניה הקיימת בפועל.

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- הגדרת שטח למבני מגורים לקשישים, לספורט ונופש, מלאכה ומסחר, תיירות ונופש.
- הגדרת שטח למבני ציבור וקהילה.
- שינוי מערך הדרכים ופריסת דרכים בשטח המחנה ובשטחים והיעודים שנוספו.
- קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 145 ז' לחוק.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת / הגדלת : צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- 

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים א'	49,000 מ"ר	245 יח"ד
מגורים ב'	2065 מ"ר	
מגורים מיוחד (קשישים)	2,300 מ"ר	
מסחר ותעסוקה	10,700 מ"ר	
תיירות ונופש	8064 מ"ר	100 יח' ארוח

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 1. אזור מגורים א'

מיועד להקמת בתי מגורים חד ודו משפחתיים, מחסנים ומבני חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים.

#### 2. אזור מגורים ב'

מיועד למגורים לצעירי המושב, ביחידות דיור קטנות, חד - דו ותלת משפחתיות.

3. אזור מבנים לשירותי הקהילה השיתופית מולדת  
מיועד לשירותים לקהילה כגון: פעוטונים, מועדונים, משרדים, ספריה, מרפאה, מכבסה, צרכניה ומחסנים וכדומה.

4. אזור מגורים מיוחד (מגורי קשישים)  
מיועד לבניית בתי מגורים לקשישים עצמאיים ו / או סיעודיים כולל שירותים נלווים לצורכי קיום המסגרות הנ"ל. באזור זה יתאפשרו בין השאר הקמת המוסדות ויעודי הקרקע הבאים:

- א. מוסדות לקשישים ע"פ תקנות משרד הבריאות ו / או תקנות משרד הרווחה.
- ב. מבני מגורים מהסוג הידוע היום כ "דיור מוגן".
- ג. שירותי בריאות משלימים.
- ד. גישה וחניה לכל היעודים. המינימום יהיה כנדרש ע"פ תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

5. שטח למבני ציבור (מיוחד לחינוך)  
מיועד למבני חינוך, שרות ותרבות האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.

6. שטח ציבורי פתוח  
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, חורשות, מתקני נופש, משק חי, מתקני מנוחה והצללה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכי שירות ודרכים להולכי רגל.

7. אזור תיירות ונופש  
ישמש להקמת מתקני תיירות ונופש, ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון תיירות, המתחם יכלול כ - 100 חדרי אירוח ( עפ"י צפיפות של 10 יח' לדונם), מסעדה, בריכת שחיה, מתקני ספורט ונופש, חנויות קמעונאיות. אולמות כנסים, מחסנים, שירותים לוגיסטיים להפעלת המתקנים.

8. אזור למסחר ותעסוקה  
מיועד להקמת מבני סדנאות אומנים ושטח מסחר, כמו כן שירותים עסקיים, מזנון, חנויות משרדים, מבנים ליזמויות קטנות וכ"ו. מתוך ס"ך השטח המיועד לבניה, גודל השטח למסחר לא יעלה על 500 מ"ר לשימוש עיקרי ו - 250 מ"ר לשטחי שרות.

9. שטח לספורט  
מיועד להקמת מתקני ספורט, נופש, מבני חינוך גופני, חניה, גינון ומתקנים ושירותים נלווים.

דרך קיימת/מוצעת

10

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות ממוצעת יח"ד לדונם	גובה		שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הכניסה							קווי בניין				גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס	מעל מפלס הכניסה**	מרחק מינימלי בין מבנים סמוכים	קדמי	אחורי	צדדי			
2	7	2	50	35	10	40	-	50	5	5	5/3	500	מגורים (שימושים עיקריים)		
4	6	2	40	40	5	35	-	40	4	5	3*	5,000	מגורים ב'		
	7	2	100	50	10	מוסדות	-	100	5	3	4	200	מגורים מיוחד (קשישים)		
	12	2	70	35	10	85	-	70	5/3	3	4	450	מבני ציבור		
	10	2	100	50	20	80	-	100	5	5	5	500	שטח לתירות ונופש		
	10	2	100	50	20	80	-	100	5	5	5	500	אזור למסחר ותעסוקה *4		
	12	2	100	50	20	80	-	100	5	5	5	1000	שטח ספורט		
	12	2	70	35	10	60	-	70	5	3	4	500	שטח למבנים לשירותי הקהילה השיתופית		

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית  
 1\* מגבלות גובה - 7 מ' לרוב גג הרעפים. הגובה ימדד מגובה 0.0 + של הבית.  
 2\* מגרשים 83, 85 - יחרגו מהוראה, זו גודלם המינימלי יהיה 460 מגרש 83 - 490 מ"ר מגרש 85.  
 3\* מרווח צדדי אחד יקבע כ 5 מ' והשני בהתאמה 3 מ' באופן עוקב בכל המגרשים.  
 4\* מתוך סה"כ % המוקצים באזור המסחר ותעסוקה - יוקצו למסחר 500 מ"ר לשמוש עיקרי ו - 250 מ"ר לשטחי שרות.

### 3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאים לאזור מגורים א'

א. שטח המגרש - שטח המגרש לא יקטן מ- 500 מ"ר לבית בודד.  
מ- 700 מ"ר לבית דו משפחתי

ב. רוחב חזית - רוחב חזית מגרש לא יקטן מ- 18 מ' לבית בודד.  
מ- 20 מ' לבית דו משפחתי.

ג. מספר קומות בבנין

לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות.

ד. גובה בנין

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 7 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - (של חדר על הגג) 6 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

ה. שטח הבניה המותר לשטחי שרות

גודל השטח המותר לשטחי שרות לא יעלה על 10% מ"ר שיכללו חניה מקורה, מרפסות, 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 הבניין ובמרווחים לפי הגדרות חוק התכנון והבניה. שטח הפרגולה לא יחשב במניין % הבניה.

ח. מחסנים וחניות

מחסנים

1. ח. תותר הקמת מחסן כלי גינה במרווח צדדי אחורי.
2. ח. שטחו המרבי של המחסן יהיה 10 מ"ר. המחסן יבנה בקו 0 לחצר השכנה ובכל מקום בו ניתן, יבנה המחסן בחצר השנה בצמוד לאותו קו 0.
3. ח. המחסן יבנה באופן שניקוז הגג יופנה לחצר המבקש.

חניה מקורה

4. ח. מבנה חניה מקורה נכלל במניין שטחי השרות ושיטחו עד 30 מ"ר.
5. ח. לא תותר הקמת יותר ממבנה חניה אחד למגרש.
6. ח. הגובה המקסימלי לא יעלה על 2.5 מ' מעל לפני המדרכה שבחזית מבנה החניה.
7. ח. מבנה חניה מקורה ניתן לבנות במרווח קדמי בנסיגה של 1.0 מ' מקו הרחוב, צדדי 0.
8. ח. מבנה החניה מקורה בגג רעפים בשיפוע מינימלי. ניקוז גג החניה יהיה לאותו מגרש ולא למגרש השכן.

2. עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

א. הוראות כלליות:

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים. ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.
4. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.
5. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו 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. זרועות כביסה - לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.
7. גגות רעפים - לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.

### 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:
    1. תכנית בינוי (באזורים בהם תבוצע בניה חדשה ו/או "פנוי בנוי")
      - א. תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
      - א. שטח תיירות ונופש.
      - ב. אזור מסחר ותעסוקה
      - ג. אזור מבנים לשירות הקהילה השיתופית
      - ד. אזור מגורים מיוחד (קשישים)
      - ה. אזור ספורט
      - ו. אזור מבני ציבור (מיוחד לחינוך)
- פיתוח אזורים אלו יחויב בהגשת תכנית בינוי פיתוח וחניה למתחם שלם שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית.
- תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבינינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה (באזור מסחר ותעסוקה), התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'.

## 2. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

## 3. שינויים מקומיים

שינויים מקומיים בתיחום ייעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, ע"פי תכניות מדידה מפורטות לא יהוו שינוי לתכנית זו

## ב. - תשתיות:

### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

### 4. חשמל ותקשורת:

קווי החשמל יחוברו לרשת החשמל הארצית. כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.

### 5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

### הערה

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.

**6. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, קיום דרך גישה, חיבורי מים וחשמל וביוב למגרש.

**7. היטל השבחה:**

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

**8. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים 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. ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.

**9. עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**10. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**11. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**12. סידורים לנכים:**

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



