

5

29.05.01
מה - 243-00

מחוז צפון

נפת כנרת

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה חש"ה 1965 12265/2 אישור תכנית מס. הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>3/10/02</u> לאשר את התכנית. שמו"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית
--

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

12265/2 הודעה על אישור תכנית מס. 5112 פורשמה בילקוט הפרסומים מס. 12.9.02 מיום
--

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז עמק היר

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12265

פוריה עילית

קיבולת התכנית: כ- 650 יח"ד

- 175 יח"ד קיימות
- 475 יח"ד מוצעות

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית פוריה עילית.

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום פוריה עילית.
בנ.צ. 2515 / 7373

התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתכנית ובכלל זה את הגושים והחלקות כדלהלן :

גושים וחלקות לפי תוכנית ג/ 2261

מס' גוש	חלקי חלקות	חלקות שלמות
15160	1 n	
15320	172 n	
15323	203,206,215,229,231,232,235,238 249,251,253,256	1-3,5,17-19,22-25,27-29,31-39,37 n 38 n,39 n, 41 n,42-87 , 90-92, 119 n,120 n 121 n, 122-184, 186-200, 201 n, 202-205 206 n, 207, 208 n, 209 n, 211, 212 n, 213-215
15324	231, 234, 237, 240, 243, 246, 251,254, 257,260,261	5-23,25-33,35-38,37 n,38 n, 39 n, 41 n 40, 42-103, 119 n, 120 n, 121 n, 122-200 201, 201 n, 202-206, 206 n, 207, 208 n, 209 n, 211, 212 n, 213-215, 280
15325	115, 118, 216, 218, 221, 224, 227 246	1 n, 2 n, 3 n, 4 n, 5 n, 6 n, 7 n, 8-74, 80-93, 103-109, 210-214, 215 n, 220, 223, 226 229, 232, 235, 238
17347	1	
17350	5	

גושים וחלקות עפ"י מדידה מעודכנת בתכנית המוצעת:

מס' גוש	חלקי חלקות	חלקות שלמות
15160	120	
15320	172	
15323	203,206,215,229,231,232,235,238 249,251,253,256	14, 21-32, 49-87, 90-92, 122-125, 133-157, 161-199, 203, 215, 234,237, 240, 241, 243, 246, 259, 261, 262
15324	231, 234, 237, 240, 243, 246, 251,254	6-100, 102-127, 148-169, 171-186, 191, 192 195, 196, 199, 200-211, 213, 217, 222, 228 240, 247, 255-257, 252, 249, 260, 268-272, 275, 277, 280, 283, 290-294
15325	216, 218, 221, 224, 227, 230, 238, 236, 241	17-34, 36-74, 80-93, 103, 104, 106-109, 211, 220, 223, 226, 229, 232, 235, 238, 292
17347	1	
17350	5	

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 722.77 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל עניין:

פרטיים : בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית :

1. ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן צמח, 15132
טל : 06-6757636 פקס : 06-6757641

2. ועד מקומי פוריה עילית ד.ג. גליל תחתון
טל : 04-6752098 פקס : 04-6752298

מגיש התכנית : ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן, 15132
טל : 04-6757636 פקס : 04-6757641

עורך התכנית : אדר' דני קיזר א.ב. תכנון, צמח 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית המתאר המקומית ג/ 2661 אושרה טרם אישור עפ"י תמ"א/ 31 שטח התוכנית מיועד לשטח נוף כפרי/ פתוח.
 התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.
 עפ"י תמ"מ / 2 השטח מיועד לישוב כפרי.
 התכנית מהווה שינוי לתכניות, ג/ 2261, ג/ 3995, ג/ 4761, ג/ 8593, ג/ 10838, ג/ 7383, ולכל תכנית אחרת החלה בתחום הקו הכחול המתחם את גבולות תכנית ג/ 2261.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
אוגוסט 2000	עדכון 1
נובמבר 2000	עדכון 2
אפריל 2001	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
קו שחור	גבול מגרש
בצבע צהוב	מגורים אי
צהוב עם פסים שחורים דקים	מגורים מיוחד
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
ירוק	שטח ציבורי פתוח
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
חום משובץ שחור	חניה
ירוק מטויט חום	שביל הולכי רגל

אפור
 פסים אלכסוניים אפור כתום
 פסים אלכסוניים חום כתום
 ירוק תחום חום
 צהוב משובץ ירוק
 רבע עליון של עיגול
 רבע צידי של עיגול
 רבע תחתון של עיגול
 קו שחור מקוטע

מסחר
 מרכז אזרחי
 תכנון בעתיד
 ספורט
 בית עלמין
 מסי דרך
 קו בנין
 רוחב דרך
 תחם מבנים לשימור

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
0.87	6.26	-	-	מרכז אזרחי
-	-	0.87	6.26	מסחר
56.65	409.46	56.71	409.87	מגורים א'
0.14	1.04	0.14	1.04	מגורים מיוחד
2.49	18.01	2.49	18.01	מבני ציבור
24.75	178.85	24.75	178.85	דרך קיימת מאושרת
0.08	0.55	0.08	0.55	חניה
0.58	4.23	0.53	3.81	שביל להולכי רגל
0.94	6.78	0.94	6.78	ספורט
1.05	7.58	1.05	7.58	בית עלמין
2.16	15.62	2.16	15.63	שטח ציבורי פתוח
10.29	74.39	10.29	74.39	תכנון בעתיד
100	722.7	100	722.77	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית :

א. הסדרת מצב קיים.

ב. עדכון והתאמת הוראות התכנית לדרישות התקנות והחוקים העדכניים בדבר זכויות והגבלות בניה.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

ב. קביעת הוראות בניה.

ג. הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
650	163784	מגורים
	9005	מבני ציבור
	3443	מרכז אזרחי
	660	מגורים מיוחד
	3390	ספורט

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית למטרות שונות מהמפורט בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1. מגורים א' :

מיועד להקמת בתי מגורים חד או דו משפחתיים, ע"פי טבלת הזכויות חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים כמו : רעש, הפרעה לתנועה רגלית וממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם למטרות פרסומת.

פעילות הנ"ל תוגבל לדיירי הבית בלבד (לא תותר השכרת משנה) שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר, חדרי אירוח בצמוד לבית המגורים או כמבנה נפרד על חשבון אחוזי הבניה העיקריים ולפי קוי הבנין הקבועים בטבלת הזכויות וההגבלות. בכל מגרש יותר להקים בית מגורים אחד שהוא יחידת מגורים אחת, במגרש שגודלו מעל 750 מ"ר יותר להקים בית דו משפחתי. תנאי למתן היתר בניה - תכנון וסימון דרך גישה למגרש הבניה.

מבני ציבור :

אזור זה מיועד להקמת בינינים ושימושים לצרכי ציבור ע"פ הפרוט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה.

יותר לפתח גינון, שבילי ודרכי גישה וחניה.
תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחוייב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.

3.1.2 דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
הדרכים תשמנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יבית להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא תתאפשר צנרת בתוך הדרך, כבל, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור ועד הישוב מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת). בשטח זה יותר להקים מתקני תשתיות כמו מתקן טרסנפורציה, תחנת סניקה לביוב, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.1.4 ספורט :

אזור המשמש למבני ומתקני ספורט הכולל : מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון.
אזור הספורט יחוייב בתכנית בינוי מנחה בה יוצגו המבנים, חניות, דרכים, פתוח השטח, חומרי בינוי, אלמנטים סביבתיים, גבהים וכל הפרטים הנוספים שידרשו, תכנית הבנוי תאושר ע"י והועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.1.5 מרכז אזרחי :

שטח להקמת מבנים למתן שרותים אישיים וציבוריים כמו : משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות, יזמות, סדנאות יצירה, בתי מסחר קמעונאיים, שרותי הסעדה, חניות, דרכי גישה וגינון.
למרכז האזרחי תוכן תכנית מנחה, שתאושר ע"י הועדה המקומית, בתכנית זו יוצגו המבנים, מיקומם, חומרי הבניה, גבהים, פיתוח כל שטח המתחם, אלמנטים סביבתיים (רהוט גנני), מיקום חניות, גידור וכל פרט נוסף הדרוש במתחם זה.

3.1.6 שטח לתכנון בעתיד :

לשטח שיעודו תכנון בעתיד תוכן תכנית מפורטת בה יקבעו יעודי השטח, הגבלות וזכויות ו / או כל הוראה ותנאי אחר. בתכנית המפורטת תובטח הקצאת שטחים לצרכי ציבור (כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה) בשעור שלא יקטן מ- 35% מהשטח המסומן בתשריט לתכנון בעתיד.

3.1.7 בית עלמין :

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שרות לצרכי בית העלמין, חניות, וכל הצרכים הנובעים מהוראות תמ"א / 19. שטח בית העלמין יחוייב בתכנון מפורט בכפוף לסעיף 3.2 להוראות תמ"א / 19.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (מנישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשי"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ לזוה	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי במטרים (2)	גובה בניה מקסימלי מס' קומות (3)		סה"כ	הקרקע (הכסיות)	שטח שרות	שמינשים עיקריים	מותרת למפסל הכניסה	מעל למפסל הכניסה (1)	קדמי	קוי בנין אחורי	צדדי (3)	גודל מגרש מינימלי / זווה	שם האזור (שימושים עיקריים)
			מס'	קומות											
2	1	7 גג שטוח 8.5 גג משופע	2	2	68	35	13 עד 50 מ"ר	55	-	68	כמסומן בתשריט	3	3	0.4	מגורים א'
		10 גג שטוח	2		60	40	10 מ"ר	50	-	60	כמסומן בתשריט	5	5	1.0	מבני ציבור
3	2 + יח' אחת קוטנים טוריים	7 גג שטוח 8.5 גג משופע	2		78	40	12	66	35	43	כמסומן בתשריט	5	5	0.4	מגורים מיוחד
		13	2		60	40	10	50		60	כמסומן בתשריט	5	5	2.0	ספורט
		9	2		70	50	15	55		70	כמסומן בתשריט	5	5	1.0	מרכז אורחי
		3	1		100 מ"ר	100 מ"ר		100 מ"ר		100 מ"ר	5	5	5	7.58	בית עלמין תכנון בעתיד

לפי ותכנית מפורטות

- (1) הועדה המקומית רשאית ליידי אחוזי בניה מעל למפסל הכניסה אל מתחת למפסל הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גובה מקסימלי למבנה עם גג משופע, יהיה 8.5 מ' בבתי מגורים ו- 10 מ' במבנה ציבור.
- (3) במגרשים בהם השימוש גדול מ- 15% תותר קומה נוספת מתחת למפסל הכניסה, כחלק מאחוזי הבניה בשטח העיקרי.
- גובה מבנה ימוד מרום הדרך שבמרכז חזית המגרש לרחוב, לבתים שהחזיות העיקריות אינה לרשות הציבור, הגובה ימדד ממרכז רום הקרקע הטבעית.
- לא תותר השארת מסדים פתוחים.
- קומת עמודים מפולשת תחושב באחוזי הבניה.
- מבנים הנמצאים ממזרח לדרך מס' 8 גובהם לא יעלה על 6 מ' מרום מרכז הדרך למעט מבנים קיימים כדין.
- במקרה של שינועי קרקע טבעית העולים על 15% במגרש מעל הכביש, רום המבנה הסומי לא יעלה על 10 מ' בגג משופע מרום מרכז הכביש, ובגג שטוח 8 מ' במגרש מתחת לכביש רום המבנה הסומי לא יעלה על 6 מ' מרום מרכז הכביש הן בגג שטוח והן בגג משופע.

3.3. הוראות נוספות :3.3.1. הגדרות :תכנית עיצוב ארכיטקטוני : *

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים. התכנית תוכן על בסיס עקרונות בניי ועקרונות פיתוח.

מחסן ביתי : *

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו / או כל שימוש אחר.

הנחיות נופיות : *

תשריט ו / או תיאור מילולי של עקרונות פיתוח ונוף, הכוללות תכניות ופרטים עקרוניים של שטחים ציבוריים.

3.3.2. מגורים א' :

חומרי הגמר החיצוניים יהיו בעלי קיום ארוך. בבקשה להיתר בניה יצוינו חומרי הבינוי, גבהים סופיים, גובה כניסה, פתרון ניקוז ומעבר תשתיות, מפלס כביש הגישה, קירות תומכים וקירות הפרדה בין המגרשים.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, שיוקם בחזית צידית או בחזית אחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) למטרות אחסון בלבד. בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.20 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 2.5 מ' בשיא הגג.

שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר, שיחושב משטחי השרות המותרים, יותר קו בנין צידי 0 בהסכמת בעלי המגרשים / חלקות הגובלות.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש, של מגיש הבקשה. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

בתחומי המגרש ינתנו שני מקומות חניה. חניה מקורה תחושב ע"ח % בניה - שטחי שרות מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. יותר להקים חניה בקווי בנין קידמי - 0 מ', במידה והחניה מפולשת אפשר שקו הבנין הצידי יהיה 0. בחניה עם קירות, קו הבנין הצידי יהיה כרשום בטבלת הזכויות וההגבלות. אפשר שיהיה קו בנין צידי 0 מ', בהסכמת בעלי המגרשים / חלקות הגובלים.

ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש .

מבנה חניה נפרד מהמבנה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 2.5 מ',
גובה מקסימלי לגג שטוח 2.2 מ'
שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו , שיחושב משטחי השרות המותרים.

גדרות / מסלעות / קירות תומכים :

גובהן של הגדרות והמסלעות לחזית קידמית (רחוב) לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מרום הדרך בחזית.

גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו : מאבן לקט, עץ , מתכת או כל חומר אחר המיועד לגדרות .לא תותר הקמת גדרות רשת בחזית הקדמית.

גדרות בין מגרשים אפשר שיהיו מרשת בגובה מקסימלי 1.50 מ'.
הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה. במידה וידרשו קירות תמך ו / או מסלעות (בשטחים משופעים), תידרש הצגתם בבקשה להיתר בניה בליווי חתכים.
גבה קיר תמך לא יעלה על 2 מ', במידת הצורך יבנה יותר מקיר אחד עם מרווח מהקיר שלפניו.

הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת.

מתקני אשפה :

מתקני אשפה יוצבו בגומחות בחזית המגרש, הכל ע"פ תכנית פתוח חצרות שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים.

מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
מיכלי הדלק יהיו מוסתרים ויסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו :
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם,
בתנאים הבאים :

- * המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.
- * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ- 3 מטר מגבול המגרש.
- * המתקנים יהיו ללא גג.
- * תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בטווח נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי, גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.
- * קירות שיבנו על גבולות חלקות יוגשו בקני"מ 100:1 כחלק מתכנית הפיתוח ויכללו : רומים, פרישת קירות והסכמת בעלי חלקות גובלות, וזאת, בכל מיקרה שגובה הקיר יעלה על 1.2 מ'.

מבני ציבור / ספורט / מרכז אזרחי :

לכל אחד מהמתחמים : מבני ציבור, ספורט, מרכז אזרחי, תוכן תכנית בינוי כוללת שתאושר ע"י הועדה המקומית.
מבני הציבור, הספורט והמרכז האזרחי יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו / או כל חומר איכותי אחר.
החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה.
יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.
תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 100:1 או 250:1 תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילווי בחישובים סטטיים.
תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב.
כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

.49 תשתיות :.50 מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. שעוני המים לבתים יותקנו ע"י ועד הישוב בגומחה (נישה) הפונה לחזית הרחוב.

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור הישוב לגבי אפשרויות הישוב למתן חיבור לקו מים. מערכת המים הכללית תאושר ע"י כיבוי אש.

.51 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

.52 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

- לא ינתן תוקף לתכנית אלא לאחר אישור תוכנית אב לביוב בישוב.
- תנאי למתן היתר בניה לבתים נוספים מעבר ל- 200 יחיד - חיבור הישוב למתקן טיפול מאושר של המוא"ז בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

.4 איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

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

ברשת מתח מנוך עם תילים תשופים 2.0 מ"מ
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ"מ
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"מ) 11 מ"מ
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"מ) 25 מ"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 המינימליים 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.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. מבנים לשימור :

כל פעילות בתחום שטח המבנים לשימור כפי שמופיעים בתשריט תהיה ע"פ התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה סעיף 76 א'.

3.3.4. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
 כל חלוקת חלקה למגרשים תבטיח שלמגרש תהיה גישה מהדרך בתשריט (נגישות לכביש).

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת, על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

- א. מבנים קיימים בתחום תכנית מס' ג/ 2261 פוריה או תכניות מפורטות אחרות שניתנו להם היתרי בניה, יחשבו כמבנים שהותרו ע"פ דין וימשיכו להתקיים כדין, בכפוף לכך שנבנו ללא סטייה מההיתר שהוצא לאותם מבנים. השימושים בחללים שבמעטפת של מבנים קיימים אלו, יותרו באישור הועדה המקומית.
- ב. 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 את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק 5 לחוק התכנון והבניה.
- ד. במקרים של חלוקת חלקה עליה קיים מבנה או הקצאות דרך גישה למגרש פנימי בגין החלוקה, תורשה הועדה המקומית לאשר קו בנין צידי לדרך הפנימית של 2 מ' בהתאם לתוכנית החלוקה. רוחב מינימלי של גישה למגרש פנימי לא יקטן מ- 3 מ'.

5. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. היתרי בניה ינתנו רק לאחר הכנת תכנית ואישורה ע"י הועדה המקומית.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. מקלטים / הוראות הג"א :

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

9. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

_____ בעל הקרקע :

_____ יזם התכנית :

_____ מגיש התכנית :

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
מרכז אזורי עמק הירדן-15132
עורך התכנית : סל. 6751808, 6751960-06 פקס 751166