

9

2-4680

תכנית מס' ג / 12139

מושב כפר יהושע - הוראות בניה

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12139/ג
 הודעה המחויבת לתכנון הבניה החליטה -
 ביום 21.10.02 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 12139/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5159
 מיום 13.2.03

- | | | |
|---|--------------------|-------------|
| - | ועדה מקומית | יולי 2000 |
| - | ועדה מחוזית | ספטמבר 2000 |
| - | עדכון לועדה מחוזית | דצמבר 2000 |
| - | הפקדה | אוגוסט 2001 |
| - | ולנת"ע | ספטמבר 2002 |
| - | מתן תוקף | דצמבר 2002 |

מחוז הצפון

נפה : יזרעאל

מרחב תכנון מקומי : יזרעאליים

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז עמק יזרעאל

שם ישוב : כפר יהושע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/ 12139 מושב כפר יהושע - הוראות בניה.

1.2 מקום התכנית: התכנית תחול על כל השטח התחום בגבולות תכנית מפורטת ג/5473 "לצורכי הסדר רישום - כפר יהושע והסביבה". (להלן ג/ 5473).

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 215 (165)	צפון: 734 (234)
גושים בשלמות	חלקי גושים	
11258-11253	10602-10605,11246	
11261,11262	11247,11259,11260	
11267,11268	11263-11265,11405	
11409	11406,11408,17268	
	17269,17280	

1.3 יח"ד: בכפר יהושע 150 נחלות מאושרות.
180 יח"ד (90 נחלות בפועל X 2 יח"ד בנחלה).
73 מגרשים לבעלי מקצוע ותושבים.
18 יח"ד בשכונת בניים (ג/8683).
47 יח"ד בשכונת האבוקדו (ג/11635).
סה"כ 318 יח"ד.

1.4 בעלי עניין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521

יזם ומגיש התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאליים
ת.ד. 90000, עפולה 18120
טל.: 04-6520038, פקס: 04-6425071

עורך התכנית :
אדריכלית דפנה נבו, רשיון מס' 27022,
מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד, ד.נ. משגב 20155
טל. : 04-9902215 , פקס : 04-9909990

- א. התכנית תואמת תכניות מתאר ארציות ומחוזיות.
ב. התכנית מהווה תוספת להוראות התכניות הבאות :
(1) תכנית מפורטת ג/ 5473 לצורכי הסדר רישום - כפר יהושע והסביבה (מאושרת).
(2) תכנית מתאר מקומית ג/ 6540 קביעת הוראות למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים במחוז הצפון. (מאושרת). (בדבר קוי בניה).

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

- ג. התכנית אינה משנה את תכנית ג/ 8683 שכונת בניס. (מאושרת).
ד. התכנית אינה משנה את תכנית ג/ 11635 שכונת האבוקדו (מאושרת).

תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

תכנית בינוי :
מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת והיא כוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי החניה, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו 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 וכן כל דבר 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, אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתאושר על ידי הועדה המקומית.

1.5 יחס לתכניות אחרות :

1.6 מסמכי התכנית :

1.7 הגדרות ומונחים :

1.8 באור סימני התשריט:

- | | | |
|---------------------------------------|---|--|
| 1. גבול התכנית | - | קו כחול |
| 2. גבול תכנית מאושרת | - | קו כחול מקוטע |
| 3. אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א') | - | צהוב |
| 4. אזור מגורים לבעלי מקצוע ותושבים | - | צבע צהוב מותחם בירוק |
| 5. מבני צבור | - | צבע חום מותחם בחום כהה |
| 6. עתיקות | - | קו שחור מקוטע תוחם שטח |
| 7. שטח פרטי פתוח | - | צבע ירוק מותחם בירוק כהה |
| 8. אזור מבני משק | - | צבע חום מותחם בירוק |
| 9. נחלים ואדיות ותעלות | - | צבע כחול |
| 10. מסילת ברזל | - | צבע אפור מותחם בחום כהה |
| 11. דרכים מוצעות | - | צבע אדום |
| 12. דרכים קיימות או מאושרות | - | צבע חום |
| 13. מתקני מים | - | צבע אפור |
| 14. מוסד חינוכי | - | צבע כתום מותחם בחום כהה |
| 15. בית עלמין | - | צבע צהוב משופץ בקווים ירוקים אלכסוניים מצולבים |
| 16. I.P.C. | - | צבע אפור מותחם בירוק |
| 17. אזור חקלאי | - | פסים ירוקים אלכסוניים |

1.9 טבלת שטחים:

אזור	שטח בדונם	אחוזים
מגורים (חלקות א')	130	1.2
מגורים לבעלי מקצוע ותושבים	101	1.0
מבני ציבור	45	0.5
עתיקות	10	-
שטח פרטי פתוח	94	1.0
אזור מבני משק	39	0.4
נחלים ואדיות ותעלות	300	3.0
מסילת ברזל	63	0.6
דרכים	261	2.6
מתקני מים	58	0.6
מוסד חינוכי	1	-
בית עלמין	5	-
I.P.C.	82	0.8
אזור חקלאי	8,990	88.3
סה"כ	10,179	100.0

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

להוסיף הוראות בניה וזכויות לפיתוח שימושי הקרקע המוגדרים בתכנית מפורטת לצורכי רישום ג/ 5473.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- קביעת תכליות ושימושים מותרים לייעודי קרקע בתכנית ג/ 5473.
- קביעת הוראות בניה: שטח מבנים, גובהם, מרווחי בניה, צפיפות.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים לביצוע התכנית.
- קביעת הוראות לאפשרויות חלוקת מגרשים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

חישוב השטחים העיקריים נעשה עפ"י השטח הכולל של היעוד בטבלת השטחים.

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
180	58,500	מגורים
73	35,350	
18	2,970	
47	8,225	
318 יח"ד	105,045	סה"כ
	18,000	מבני ציבור
	900	מוסד חינוכי
	23,400	מבני משק

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א')

באזור זה נכללים מגרשים שהוקצו לבניה למגורים כחלקות א' בנחלות, מתוך שטחים חקלאיים.
במגרשים אלה ניתן לבנות עד 3 יח"ד לנחלה, בשני מבנים.

א. תכליות ושימושים:

- (1) מגורים.
- (2) תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים.
כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגדש בהתאם לתקן החניה התקף.
- (3) בטחון ובטיחות.
- (4) מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים. אחסנה (ניתן לבנות עד 10 מ"ר במבנה עזר)
- (5) חניה מקורה:
 - א) כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים) מבניה קלה.
ניתן לבנות בקו בניה צידי וקדמי 0 מ' בהסכמת השכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.
 - ב) מתומרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קוויהבניין.
- (6) קומת עמודים מפולשת. (תחשב במניין הקומות המותרות).
- (7) בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד) תותר במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר. שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מ"ר. סביב הבריכה ירוצף שטח ברוחב מזערי של 1.2 מ'. הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבניין. בין הבריכה למבנים יהיה מרחק מינימלי של 5 מ'. הבריכה חייבת להיות מוקפת גדר בטיחות. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא ייחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
- תותר בריכה רדודה בשטח עד 10 מ"ר, כחלק מפיתוח השטח.
- (8) מבני משק חקלאיים – בתחום המגורים בחלקה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו.
במקרים מיוחדים בלבד, ולפי שיקול דעת הועדה המקומית, תינתן אפשרות לשיפוץ של מבנים אלה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. השטחים הפנויים מסביב לבית:

- (1) בעלי הבתים יחויבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.
- (2) בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.

3) אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.

ג. קווי בנין:
קווי בנין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

ד. גידור:
תותר גדר בנויה עד 0.5 מ' מעל גובה פני קרקע מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ' לאישור הועדה המקומית. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים - 2 מ'.

3.1.2 אזור מגורים לבעלי מקצוע ותושבים

מגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר המיועדים לבניית יח' דיור אחת ומבני עזר.

א. תכליות ושימושים:
ראה סעיף 3.1.1 א'.

ב. השטחים הפנויים מסביב לבית:
ראה סעיף 3.1.1 ב'.

ג. קווי בנין:
ראה סעיף 3.1.1 ג'.

ד. גידור:
ראה סעיף 3.1.1 ד'.

3.1.3 מבני ציבור

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי.

ב. תכליות ושימושים:

- 1) משרדים ומבני מנהל.
- 2) מוסדות בריאות, דת חינוך, תרבות, הנצחה ורווחה.
- 3) מועדונים.
- 4) צרכנייה.
- 5) מבני ומתקני ספורט.
- 6) מתקני משחקים.
- 7) אחסנה, מבני עזר ושטחי שרות לשימושים הנ"ל.
- 8) מקלטים ציבוריים.
- 9) דרכים, חניות וחניות לפריקה וטעינה.
- 10) גינון, פיתוח שטח ודרכים להלכי רגל.
- 11) סככות לאופניים ולרכב פרטי.
- 12) מתקנים הנדסיים - מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת - באישור מהנדס הועדה המקומית

ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו ויופעלו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

ד. גידור:
כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. קווי בניין:
קווי בניין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

3.1.4 מוסד חינוכי:

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי.

ב. תכליות ושימושים

- 1) מוסדות חינוך
- 2) שמושי בריאות, דת, רווחה, תרבות וקהילה ובלבד שאינם מתנגשים עם פעילות מוסד חינוך.
- 3) מבני ומתקני ספורט.
- 4) מתקני משחקים.
- 5) אחסנה, מבנה עזר ושטחי שרצה לשימושים הנ"ל.
- 6) מקלטים ציבוריים.
- 7) דרכים חניות וחניות לפריקה וטעינה.
- 8) סככות לאופניים ולרכב פרטי.
- 9) מתקנים הנדסיים – מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת – באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו ויופעלו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

ד. גידור:
כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. קווי בניין:
קווי בניין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

3.1.5 מבני משק:

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי ותכנית עיצוב ארכיטקטוני אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת זהום אוויר ומים, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שריפות וכו' ותיתן דעתה על חיץ ירוק בין המבנים לבין הסביבה המיועדת בעיקר למגורים. הכל כפי שתקבע הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים:

- 1) מבני מלאכה לא מזהמים הקשורים לעיבוד חקלאי ולעיבוד תוצרת חקלאית ומשרדים למבנים אלו.
- 2) מבני מנהל ומוסדות הקשורים למשק החקלאי.
- 3) איגוס כלים, חניה לרכב כבד, מוסך ומסגריה.
- 4) מבנים לבעלי חיים.
- 5) הקמת מבני עזר כגון מחסנים, סככות, מיכלי תערובת, מרכז מזון, מכון לחליבה, וכל מבנה אשר יידרשו לצורך היצור החקלאי הנ"ל, הכל לפי המפורט בתכנית בינוי.
- 6) דרכי גישה וחניות לפריקה וטעינה לשימושים ותכליות הנ"ל.

- 7) אחסון הקשור ישירות לשימושים הני"ל.
 - 8) מקלטים ציבוריים.
 - 9) גינון ודרכים להולכי רגל.
 - 10) מתקנים הנדסיים – מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת- באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. המרחקים בין מבני המשק ייקבעו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ולטבלה בסעיף 3.1.9.
- ד. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אוויר, מים והסביבה ע"י פסולת מוצקה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ה. כל תכנית תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ו. גידור:
כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.

ז. קווי בניין:
קווי בניין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

3.1.6 שטח פרטי פתוח

- א. פיתוח ובניה באזור זה על פי תכניות בינוי.
- ב. תכליות ושימושים
- 1) שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
 - 2) מגרשי משחקים ומתקני ספורט ונופש.
 - 3) שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
 - 4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור מהנדס הועדה המקומית.
 - 5) דרכים חקלאיות.
 - 6) מקלטים ציבוריים.
 - 7) חניות ודרכים להולכי רגל.

ג. גידור:
כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.

ד. קווי בניין:
קווי בניין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

3.1.7 דרכים

- א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.
- ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.8 בית עלמין :

מיועד לצרכי קבורה. תותר הקמת מבנים לצרכי פולחן דתי, מבני שרותים ומשרד, דרכים, חניות, שבילים וגינון.
תנאי למתן היתר בניה לפיתוח בית העלמין הינו הגשת תכנון מפורט עפ"י הוראות תמ"א 19.

3.1.9 אזור תקלאי

בהתאם לתכנית ג/6540 .
מרחקים במטרים משימושים אחרים :
(מבתי מגורים מתוך ג/6540)

מס'	המבנה	מבתי מגורים	מגבול דרך ציבורית	מגבול דרך / חקלאית / שטח פתוח	מגבול חלקה שכנה
1.	בתי אימון לעופות	20	5	2	1
2.	לולים למטילות	20	5	2	1
3.	לולים לעפות על רפד (באוורור טבעי או מבוקר)	40	5	2	1
4.	לולי פרגיות והודונים	40	5	2	1
5.	לולי הודים לפיטום	40	5	2	1
6.	לולי רבייה, טיפוח (קל, כבד והודים)	40	5	2	1
7.	לולי הסגר – יבוא	40	5	2	1
8.	מדגריות	40	5	2	1
9.	לולים לאווזים ועופות מים אחרים	40	5	2	1
10.	יענים – אמון/פיטום	40	5	2	1
11.	יענים לרבייה	40	5	2	1
12.	יונים ופסיונים	40	5	2	1
13.	מבנה, או סככת רפת	20	5	2	1
14.	מבנים לצאן	30	5	2	1
15.	אורות	20	5	2	1
16.	מרכז מזון בקיבוץ, א ציבורי במושב	150	5	2	1
17.	מבנים לתחמיץ ואחסון מזונות במשק משפחתי בודד	40	5	2	1
18.	מכון רדייה	20	5	2	1
19.	בתי צמיחה פרחים וירקות	20	5	2	1
20.	בתי צמיחה מחוממים באוויר	50	5	2	1
21.	בתי רשת צל	20	5	2	1
22.	בתי גידול לפטריות	20	5	2	1
23.	כלביות – ענף מסחרי	100	5	2	1

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין (4)			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי (1)	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' מגרש
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס מעל הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות			
מגורים בחלקות א' (מגרשים 1-90)	1,200	3	3	5	57% או 681 מ"ר	(3)	45% או 535 מ"ר	12% או 146 מ"ר	38% או 450 מ"ר	57% או 681 מ"ר	2 + עלית נג	נג שטוח : 8 מ' נג משופע : 10 מ'	3	שימוש עקרי מס' 2 מבנים מ"ר 2 חניה מקסי 2 מבנים.
	חניה	0	3	0							1	4	גודל מבנה מקסימלי לא יעלה על 370 מ"ר למבנה אחד.	
מגורים לבעלי מקצוע ותושבים	500	3	3	5	45% או 357 מ"ר	(3)	35% או 300 מ"ר	10% או 57 מ"ר	40% או 200 מ"ר	45% או 357 מ"ר	2 + עלית נג	נג שטוח : 8 מ' נג משופע : 10 מ'	1	שימוש עקרי 1 מבנה עזר חניה מקורה
	חניה	0	3	0							1	3	מתוך זה לחניה מקורה 25 מ"ר	
שטח למבני ציבור	45,000	5	5	5	סה"כ 45,000	(3)	40%	10%	40%	50%	2	9		
		5	5	5							3	12	בין מבנים לפי תכנית בינוי	
שטח למוסד חינוכי	1,000	5	5	5	סה"כ 1,000	(3)	90%	10%	40%	100%	3	12		
		5	5	5							3	12	בין מבנים לפי תכנית בינוי	
מבני משק	39,000	3.1.8			סה"כ 39,000	(3)	70%	10%	50%	70%	3	12		
		3.1.8									3	12	לפי סעיף	
ש.פ.פ.	94,000	3	3	5	סה"כ 94,000	(3)	200	200	200	200	1	4		
חקלאי		קווי בניה לפי סעיף 3.1.9 בהתאם לתכנית ג/6540.												

- (1) הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.
- (2) הועדה המקומית רשאית לבחון ולאשר גובה בניה מירבי אחר למבנים שסוג הפעילות בהם מחייב זאת (כגון אולם ספורט, ממגורות, מיכלי תערובת).
- (3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (4) הועדה המקומית רשאית, על פי שיקול דעתה, לאשר קו בנין שונה ממה שהוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה למבנה קיים לפני אישור תכנית זו.

משרד הפנים
מענהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני:

- (א) עיצוב הגגות יתוכנן בחומרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
- (ב) התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- (ג) לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- (ד) לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- (ה) שלטי זיהוי ופרסומת לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שייכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית ובהתייעצות עם הועד המקומי.
- (ו) חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- (ז) בכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפח ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.
- (ח) הצבת צלחות לקליטת שידורים אלמ"ג תותר בצידו האחורי של המגרש.
- (ט) לא תותר התקנת אנטנות סלולריות באזורי מגורים וחלקות א' חקלאיות.

2. הנחיות סביבתיות:

- (א) פני הקרקע:
ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
- (ב) תכניות פיתוח:
יוגשו תכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתייחסות לפתרון בעיית השיפועים בניקוז, תמיכה ע"י קירות תומכים ו/או מסלעות.

3. תנאים למתן היתרי בניה:

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

- (א) תוכן מדידה ע"י מודד מוסמך ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית. המדידה תראה גם את החלקות הסמוכות.
- (ב) תשריט מפורט לפיתוח המגרש יוגש יחד עם בקשה להיתר בניה, ויכלול מיקום המבנים והמתקנים ומפלס המגרשים והמבנים, פתרונות נגישות, חניה, ניקוז, ביוב, פינוי אשפה, פיתוח השטח פירוט הומרי גמר, עיצוב גדרות, גינון נטיעות וכו'. התכנית תהיה מבוססת על מפת המדידה הנ"ל.
- (ג) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- (ד) באזור למבני משק – לבקשות היתרי בניה לשימושים חקלאיים שונים תצורף חוות דעת משרד החקלאות עם הגשתן למוסדות התכנון. תנאי למתן היתרי בניה – אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

4. זכות מעבר:

באזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א') תישמר זכות מעבר ברוחב מינימלי של 3 מ' בין אזור המגורים בנחלה לבין האזור החקלאי של הנחלה. באזור זה לא תותר הקמת גדרות ו/או מתקן קבוע אשר יש בהם כדי למנוע מעבר מאזור המגורים בנחלה לאזור החקלאי.

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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- (א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | | |
|---|--------|--|
| - | 2.0 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים |
| - | 1.5 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים |
| - | 11 מ' | בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') |
| - | 25 מ' | בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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.

- (ב) 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.

- (ג) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. לכל מגרש תהיה דרך גישה מדרך ציבורית ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'.

2. הפקעות:

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

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

(ב) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק 3 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - חתימות

אין רכיב המיועד לפרויקט לחסות. כתנאי שווה תהליך יעיל
לשיטת החינוך המודרנית.
המיועדת ליעד הכרטיס תהיה בלבד. אין זה יעיל להחזיק כל זכות
הזכות. או יכל בעל זכויות אחר ויעיל המיועדת כל יעד לא
הזכות. ונתחם עניין הסכם ניתאים זה יעיל תהליך יעיל הוא
בשקום המיועדת כל בעל זכות בעטם הנידון הוא כל השותף מיועדת.
לפי כל המיועדת כל דיון.
לניען הסך יעיל מיועדת בזה כי אם נרשם או יעיל כל יעד הסכם
בנין השטח המיועדת בתכנית. אין זה יעיל יעיל יעיל הכלל או
הודאה בקיום הסכם האסדר. תאי זכויות על זה נכסלו בגלל
הפרתו יעיל מי שרכש ניהלנו על פני זכויות כשמה בשטח. תאי על
כל זכות אחרת המיועדת לנו נכח הסכם האסדר ועל כל דיון שכן
התיועדתו ניתנת אד ורק נכסודות נכח תכונות.

מינהל מקרקעי ישראל
ניהול הכסוף

211103

בעל הקרקע

יזרעאלים
ועדה לתכנון ובניה

[Handwritten signature]

יזם ומגיש התכנית

יעד אדרובלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

עורך התכנית