

2-4723

10

11/05/03
מה-99-19

מחוז: הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז עמק יזרעאל.

תכנית מתאר מקומית - קיבוץ גזית

מספר ג/ 12466.

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 4195, ג/ 4839, ג/ 8726

מס' נחלות 100

280 יחיד מהן: 200 קיימות ו- 80 מתוכננות

50 יחידות נופש הודעה על אישור תכנית מס.	12/06/03
פורעמה בלוקוס הפרסומים מס.	5202
מיום	5.7.03

04-6444038

המתכנן: אדרי' ראובן טרייבר א.ב. תכנון טל:

04-6444039

פקס:

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה חש"ב - 1965	12/06/03
אישור תכנית מס.	12/06/03
... יורה העתק יום לתכנון ורבות החליטה	10/3/03
... ביום ... לאשר את התכנית.	10/3/03
סמנכ"ל לתכנון	י"ר הועדה המחוזית

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית קיבוץ גזית ג / 12466
שינוי לתכניות : ג / 4195 , ג / 4839 , ג / 8726
רה תכנון קיבוץ גזית.

1.2 מקום התכנית :

התכנית חלה על שטח קיבוץ גזית בנ.צ. 22710 / 19200

הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
22530		1-17
22531		12 , 30
22528		58-60 , 62 , 63
22534		1
22529		11 , 12 , 15 , 16

1.3 שטח התכנית : 817.0 דונם, מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעלי העניין :

מנהל מקרקעי ישראל (בחכירה לקיבוץ גזית).
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל' 04-6558211, פקס : 04-6560521

יוזמי התכנית :

א. ועדה מקומית לתכנון ובניה יזראעלים ד.נ. יזרעאלים
ת.ד. 90000 עפולה 18120,
טל' 04-6520038, פקס : 04-6425071.

ב. קיבוץ גזית 19340 ד.נ. יזרעאל
טל' 04-6768511, פקס : 04-6769049

מגיש התכנית :

קיבוץ גזית

עורך התכנית :

אדריכל ראובן טרייבר, א.ב. תכנון ק. יפעת 30069
טל : 04-6444038, פקס : 04-6444039

1.5. יחס לתכ' אחרות:

התכנית תואמת את כל תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות.
 התכנית משנה את התכניות : ג/4195, ג/4839, ג/8726.
 במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות
 הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 16 דפים - מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 1:2500 - מחייב.
3. נספח איכות הסביבה מחייב 4 דפים.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
07.2000	
08.2001	עדכון
05.2002	עדכון
08.2002	עדכון
05.2003	עדכון

1.8. הגדרת מונחים :

משמועתם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם
 בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכניות מאושרות
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
בצבע צהוב תחום בחום	אזור תיירות
בצבע חום מותחם בחום	אזור מבני ציבור
סגול מותחם סגול	אזור מלאכה
בצבע סגול	אזור תעשייה
צבע אפור	אזור מסחר
בצבע חום מותחם ירוק	אזור מבני משק
בצבע ירוק מותחם חום	אזור ספורט
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	אזור פרטי פתוח
פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
צהוב וירוק אלכסוניים	בית עלמין
צבע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
בצבע חום	דרך קיימת מאושרת
בצבע ירוק מטויט אדום	דרך משולבת
פסים אדומים אלכסוניים	דרכים לביטול
אדום מרושת שחור	חניה
סגול מרושת שחור	מתקן הנדסי

בצבע ירוק עם משולשים
 קו וספרה בצבע ירוק
 קו שחור מקוטע

גבול גוש רשום
 גבול חלקה ומספרה
 כיוון התפתחות בעתיד
 ספרה ברבע עליון של עגול - מסי דרך
 ספרה ברבע תחתון של עגול - רוחב דרך
 ספרה ברבע צידי של עגול - קו בנין

1.10. טבלת שטחים :

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		
% מסה"כ שטח קיים	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
27.58	225.3	26.03	213.0	אזור מגורים א'
3.13	25.6	3.94	32.2	אזור מבני ציבור
5.53	45.2	1.91	15.6	אזור ספורט
26.72	218.3	16.77	137.0	אזור מבני משק
9.25	75.6	5.02	41.0	אזור תעשייה
11.06	90.4	0.29	2.4	אזור פרטי פתוח
0.51	4.2	36.61	299.1	אזור חקלאות
5.18	42.3	---	---	דרך מוצעת / הרחבת הדרך
4.47	36.5	9.39	76.7	דרך קיימת / מאושרת
2.83	23.1	---	---	דרך משולבת
0.23	1.9	---	---	מתקן הנדסי
0.59	4.8	---	---	בית - עלמין
0.33	2.7	---	---	שטח מסחרי
2.41	19.7	---	---	אזור תיירות
0.17	1.4			חניה
100%	817.0	100%	817.0	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. הרחבת שטח הקיבוץ.
- ב. הגדלת שטחי התעשייה ומבני משק.
- ג. קביעת אזורים לתיירות ומסחר.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. קביעת אזורים ויעודי קרקע לשימושים שונים כמופיע בתשריט התכנית.
- ב. התוית רשת דרכים.
- ג. שינוי יעוד בתחום התכנית :
- * שינוי יעוד משטח חקלאי ליעודים : תעשיה, מבני משק, מגורים, שטחים פרטיים פתוחים, דרכים, בית עלמין, תיירות, ספורט ומסחר.
 - * שינוי יעוד משטח מלאכה לשטח תעשיה ומבני משק.
 - * שינוי יעוד ממגורים לדרכים, מבני ציבור, שטח פרטי פתוח, חניות וספורט.
 - * שינוי יעוד משטח למבני ציבור לשטח פרטי פתוח ודרכים.
 - * שינוי יעוד מתעשיה לשטח פרטי פתוח ומתקן הנדסי.
- ד. קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה.
- ה. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ושלבי ביצוע.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1. נתונים כמותיים עקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר	מס' חדרים
מגורים	67590	
תעשיה	75600	
מבני משק	109150	
מבני ציבור	6400	
ספורט	9040	
תיירות	4925	
מסחר	810	

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן 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 הבנין.

א. אזור מגורים א'

280 יח"ד מגורים (200 קייומות, 80 מוצעות)
 אזור זה יכלול: מגורים, חדרי אירוח ואכסון, מבני חינוך, מבנים לשרות ורווחת הקהילה, חדר נשק, מקלטים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לני"ל.

תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית בינוי לכל המתחם בו כלולה הבקשה. תכנית הבינוי תאושר ע"י וועדה המקומית. חדרי אירוח ואכסון שיוקמו בשטח המגורים יוקמו במתחמים.

ב. תיירות

60 יח"ד נופש מדרג C (עפ"י דרוג משרד התיירות), בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות מיועד לאכסון ואירוח לאוכלוסיה מתחלפת. בנוסף יותר להקים ביעוד קרקע זה: משרד, שרותי הסעדה, אולם התכנסויות, מתקני משחקים, גנון, שבילים, רהוט רחוב, מרחבים מוגנים. לשם קבלת היתר בניה תדרש תכנית בינוי מנחה לכל שטח התיירות, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. אזור פרטי פתוח:

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחקים, מקלטים. שטחים שמורים לניקוז תשתיות, ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם כמו: מים, ביוב, חשמל, ותקשורת - הכל באשור מהנדס הועדה המקומית.

ד. אזור תעשייה:

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, כולל משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, משטחי אחסון, דרכים רחבות, חניות ומתקני עזר. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים. אזור התעשייה יחויב בעמידה בתקני איכות הסביבה בכל הקשור בזיהום אוויר, מים, רעש ואשפה. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות למטרדים לסביבה. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות. אכלוס המפעלים יותנה באישור הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ובמידת הצורך משרד הבריאות. מתן היתר בניה יהיה כפוף להוראות נספח איכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ה. אזור מבני משק:

השטח למבני משק כולל: חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניני מלאכה ואחסנה, שירותי טכניים, רפתות, לולים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לנייל. לא ימוקם מבנה חדש לגידול בעלי חיים קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים. מתן היתר בניה יהיה כפוף להוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1. מסחר :

שטח המיועד להקמת מבנה למסחר קמעונאי כמו : ציוד למטיילים, חפצי נוי שרותי מזון והסעדה.
מתן היתר בניה יהיה מותנה בתכנית פיתוח המגרש ובאישור המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

2. אזור ספורט :

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל : מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, ברכות ילדים, מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט כולל מזנון.

3. דרכים וחניות :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים, ונטיעות, ע"פ כל דין.

2. הועזה המקומית תהיה רשאית לדרוש קירות תומכים או מסלעות או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

4. אזור מבני ציבור :

שטח מבני הציבור כמשמעותו בסעיף 188 לחוק התו"ב בשמושים המותרים. באזור זה יותרו בינינים ושמושים המיועדים לשרות הקהילה כמו : מבני מנהל, מבני בריאות, דת, מבני חינוך ותרבות, מבנים לשרותי רווחה ודיור מוגן לחברי הקהילה, מרכז שרותי צריכה / הסעדה קהילתיים, שטחים פתוחים, מקלטים ומרחבים מוגנים, דרכי גישה וחניות.
מתן היתר בניה ביעוד קרקע זה מותנה בתכנית בינוי למתחם המוגדר ומותחם בדרכים ו / או יעודי קרקע שונים.
כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש. קבלת היתר בניה למבני ציבור, תותנה בהבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

בית עלמין :

מיועד לקבורה, מבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שרות לצרכי בית העלמין, לדרכים וחניה, וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19. תנאי לשימוש בבית העלמין יהיה הגשת תכנית מפורטת בהתאם לנדרש בתמ"א /19.

אזור המיועד לבית עלמין, יתוכנן בהתאם להוראות תמ"א 19. תכנית הבינוי תכלול : דרך גישה, חניה, אזור קבורה בו יופיע פרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גנון, חיץ בצורת שדרה ו / או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר . בבקשה להיתר בניה יצוינו תשתיות : מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה, חניה. תנאי לשימוש בבית העלמין יהיה הגשת תכנית מפורטת בהתאם לנדרש בתמ"א /19.

מתקן הנדסי : י.א.

מיועד להקמת מתקנים הנדסיים: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, וכל התשתיות הנלוות.

חקלאות : י.ב.

כל פעילות ביעוד קרקע זה תהייה בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ובכפוף להוראות תוכנית ג/ 6540.

3.2 טבלת זכויות וחובלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ותחילים תשי"ב 1992)
לא ניתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ לדונם	גובה בניה מקסימלי		סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכניות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי כמסויט בתשריט	קווי בניה	אחורי כמסויט בתשריט	צדדי (3)	גודל מגרש מיינמלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים (2)	מס' קומות												
2	7	2	35	30	5	30		35	כמסויט בתשריט	3	3	3	225.3	מגורים א'
4	7	2	30	25	5	25	-	30	כמסויט בתשריט	5	5	5	19.7	תירות
	9	2	30	20	5	25		30	כמסויט בתשריט	5	5	5	25.6	מבני ציבור
	9	2	25	20	5	20		25	כמסויט בתשריט	4	4	3	45.2	ספורט
	16	3	120	60	20	100	10	110	כמסויט בתשריט	4	4	4	75.6	תעשיה
	16	2	50	50	-	50		50	כמסויט בתשריט	3	3	3	218.3	מבני משק
	3	1	35	35	5	30		35	כמסויט בתשריט	3	3	3	2.7	מסחר
	3	1	200	200	100	100			כמסויט בתשריט	3	3	3	4.8	בית עלמין
	3	1	200		מ"ר	200		200	כמסויט בתשריט	3	3	3	90.4	שפ"פ
	4	1	150	150		150		150	כמסויט בתשריט	3	3	3	1.9	מתקן הנדסי

- (1) הועדה המקומית רשאית לליד אחוזי בנייה מועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גובה למבנה גג שטוח, גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ'.
אפשרי קווי בניה צדדי בקו 2 המגשרים 0 מ' בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובתנאי שקו הבניה תשני יהיה 5 מ' לפחות או כפי שיאשר ע"פ תכנית בנייה.
- (3) גובה מבנה יממד מפני הקרקע המתוכננת.

3.3. הוראות נוספות :

הגדרות :

* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

* 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.

א. הוראות ארכיטקטוניות :

מגורים :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטוות ארוך.

במבנים הכוללים יותר מיחידת דיור אחת, כל תוספת ו / או שינוי ביחיד בודדת יחייב התייחסות ארכיטקטונית לכלל המבנה. כל פרטי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

מחסן :

שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר וגבהו לא יעלה על 2.2 מ'. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה.

מבני ציבור, ספורט :

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

מבני הציבור והספורט יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/או בחומרים אחרים המיועדים למבנים אלו לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.

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 1:100 או 1:250 תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף.

תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואים וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.

יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות. תומכים, תואי מעקות וגדרות: עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינן, 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 הגינן.

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

מבני משק, תעשייה:

המבנים יבנו מחומרים: בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.

ישולבו במבנים פתחים לאיורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינן לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה. יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

תיירות:

המבנים יבנו חיצונית מאותם חומרים שיבנו בתי המגורים ובסגנון כפרי.

תכנית הבינוי תציג את העמדת המבנים ופיתוח השטח תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית בסביבה המבונת והפתוחה.

במתחם התיירות לא תותר מחסנים כמבנים עצמאיים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. כמו כן, יצויינו דרכי / שבילי הגישה ומדרכות.

תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף ותכלול: את כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות הדרכים והשבילים, מקומות חניה, רחבות, תואים וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית.

הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או אבן מסותתת וגובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'. בנוסף, יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינן, מתקני

משחקים ואלמנטים כמו: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות חשמל ותקשורת, מוני מים, ביוב, גז, וריהוט גנני. יצורף מפרט חומרי ריצוף (צבעים ודגמים) ותכנית שתילה ונטיעה.

מסחר :

המבנה יבנה מעץ או אבן. הבקשה להיתר בניה תחייב תכנית פיתוח כוללת גינון וכל האלמנטים הנלוים כמו: גז, אשפה, תאורה, חניה.

תשתיות : ב.

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

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

3. ביוב :

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

4. איסור 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 קני החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה 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 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 בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגגש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. 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.

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 :

תוך חודשיים 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 קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית 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 מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6. 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. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר תחילת ביצוע תכנית מאושרת לטיפול בשפכי הרפת. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר תחילת ביצוע תכנית להתאמת פתרון קצה לשפכים ע"י תכנית מאושרת.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ 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 היתר בניה.

9. עתיקות :

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

10. מקלטים :

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

11. כיבוי אש :

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

12. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות 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 שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

_____ בעל הקרקע :

_____ יזם התכנית :

יוזם גזית

_____ מגיש התכנית :

ראובן טדייבר - אדריכל
רשיון מס 71681
ת.ז. 09262296

_____ עורך התכנית :

א.ב. תכנון
חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ ותכנון בע"מ
עמקים, ק. יפעת 30069