

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. גליל עליון

שם ישוב: יפתח

תכנית מפורטת

קיבוץ יפתח

מס' ג/ 12195

שינוי לתכנית ג/ 3456 , ג/ 4660 , ג/ 9181 המאושרות

120 נחלות חקלאיות.

214 יח"ד קיימות.

36 יח"ד מתוכננות.

250 סה"כ יח"ד בתחום התכנית.

תקנון

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה חש"ה - 1965 <u>12195</u> אישור תכנית מס. הוצעה המחוקקת לתכנון ובניה החליטה ביום <u>09/12/05</u> לאשר את התכנית.</p>
--

<p>הוצעה על אישור תכנית מס. <u>12195</u> מורשמה בלוקוס הפרטומים מס. <u>5403</u> ח"ח <u>8.6.05</u></p>

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. גליל עליון

שם ישוב: יפתח

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12195 יפתח - תכנית חדשה ליישוב

1.2 מקום התוכנית:

קיבוץ יפתח - גליל עליון

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 202000	צפון: 281500
מספר גוש**	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13501	2,8,12	3,4,9,11
13502		8

1.3 שטח התוכנית:

422.6 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט מדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית 17000
טלפון - 04-6558211 פקס - 04-6554188
קיבוץ יפתח בחכירה לדורות טל' 04-6952611 פקס' 04-6952890

יזם התוכנית: קיבוץ יפתח אגודה חקלאית טל' 04-6952611 פקס' 04-6952890

מגיש התוכנית: קיבוץ יפתח אגודה חקלאית טל' 04-6952611 פקס' 04-6952890

עורך התוכנית: אדר' גדי רובינשטיין

רשיון מספר: 36901

כתובת: א.ב. תכנון ת.ד. 673 מיקוד 10200 קרית שמונה.
טל- 04-6950858 פקס - 04-6951170

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית:

- תכנית זו מהווה שינוי - לתכנית ג/ 4660 המאושרת.
- ושינוי לתכנית ג/ 3456 המאושרת.

תכניות מפורטות:

- תכנית גובלת לתכנית ג/ 9181 המאושרת.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

1. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.
2. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
3. נספח א' לאזור מבני משק ושטח פתוח מיוחד. (בגוף התקנון)

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
5/9/00	הכנה
30/10/00	עדכון 1
25/11/01	עדכון 2
21/10/02	עדכון 3
1/7/04 הפקדה חוזרת	עדכון 4
23/3/05 למתן תוקף	עדכון 5

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

1.9 באור סימני התשריט:

באור הציון

גבול התכנית
אזור מגורים
גבול תכנית מאושרת
אזור חקלאי.
דרך חדשה מוצעת
שטח בניני משק
דרך קיימת
דרך שרות
אזור ספורט
גבול גוש

סימון חלקה
סימון תחום הדרך
סימון קו בנין מהדרך
(מרחק בניה מקצה הדרך)
סימון מספר הדרך
אזור בית עלמין
שטח פרטי פתוח
שטח ציבורי פתוח
שטח פתוח מיוחד
אזור בילוי ונופש
אזור תעשייה
שמורת טבע
שטח לבניני ציבור
אזור ספורט
דרך פרטית

הציון

-קו כחול.
-בצבע בז'.
-בקו מקווקו כחול
-פסים ירוקים בהירים ולבנים לסירוגין
-בצבע אדום.
-חום בהיר מותחם ירוק כהה.
-בצבע חום כהה.
- ירוק ואדום לסרוגין.
- ירוק מותחם חום
-קו רצוף שחור עם משולשים בשני הצדדים.
-קו רציף ירוק סגור עם מספר בתוכו.
- מספר בחלקה התחתון של הרוזטה
- מספר בשני צידי הרוזטה של הדרך.
- מספר בחלקה העליון של הרוזטה.
- צהוב עם פסים ירוקים מוצלבים.
- בצבע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה.
- בצבע ירוק.
- פסים ירוקים כהים ובהירים לסירוגין.
- בצבע ירוק וצהוב לסירוגין.
- בצבע סגול.
- בפסים אלכסוניים מוצלבים ירוקים.
- חום מותחם חום כהה.
- ירוק מותחם חום כהה.
- בפסים אדומים וירוקים בהירים לסרוגין

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		קיים מצב		האזור
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח דונם	
		18.46%	78.0	אזור חקלאי
5.58%	23.6			שטח פתוח מיוחד
42.01%	177.6	50.19%	212.1	אזור מגורים
2.41%	10.2			דרך שרות
7.02%	29.7	7.03%	29.7	דרך קיימת/מאושרת
10.79%	45.6			דרך חדשה/ מוצעת
14.43%	61.0	16.49%	69.7	שטח לבניני משק
2.91%	12.3			שטח לבניני ציבור
6.81%	28.8	7.83%	33.1	שטח פרטי פתוח
5.82%	24.6			שטח ציבורי פתוח
1.21%	5.1			אזור בילוי ונופש
1.02%	4.1			אזור ספורט
100%	422.6	100%	422.6	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

- הרחבת אזור המגורים של הישוב מערבה.
- עידכון תקנון והוראות בניה.
- הסדרת מערכת הקשרים הפנימית בישוב

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- אירגון מחדש של שטח הפיתוח של הרחבת קיבוץ יפתח.
- שינוי יעוד ממגורים לחקלאי מיוחד
- שינוי יעוד ממגורים לבילוי ונופש
- שינוי יעוד ממגורים לשטחי ציבור
- הקלה בקו הבניין בדרך 886.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית , לשטחי ציבור ומגורים.
- קביעת הוראות פיתוח.
- קביעת קריטריונים להגשת בקשות להיתרי בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר* מינימלי	יעוד הקרקע
250 יח"ד	53280 מ"ר	אזור מגורים
-	18300 מ"ר	שטח בניני משק
-	2360 מ"ר	שטח פתוח מיוחד
-	1530 מ"ר	אזור בילוי ונופש
	100 מ"ר	שטח פרטי פתוח
	50 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
	3690 מ"ר	שטח בניני ציבור
	1025 מ"ר	שטח ספורט

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

1. אזור מגורים – (מגורים ביישוב חקלאי "קיבוץ"):

השטח הצבוע בצהוב בתשריט מטרותו היא מגורים. מותרת באזור זה בניה בכפוף למגבלות המפורטות בטבלת ההיתרים וההגבלות עבור התכליות המפורטות להלן: מבנים לשרותיי בריאות מקומיים, מגורי אוכלוסיית היישוב כולל האוכלוסייה הזמנית שבו, שרותיי קהילה של היישוב, מוסדות חינוך מקומיים, מבנים לצרכיי הקהילה ורווחתה. מתקנים לצרכיי שמירת בטחון. כמו כן תותר באזור זה הקמת מבנים למתן שירות לתכליות אלו: סלילת שבילים ודרכים פנימיות, התקנת מתקני גן ומשחק, כן יוקצו שטחים לחניות לפי הפירוט בסעיף חניות.

2. דרכים: קיימות, מוצעות ודרכי שרות:

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. לא תותר נגישות מכביש 886 לכביש הפנימי.

3. שטח לבניני משק:

השטח הצבוע חום מותחם בירוק בתשריט, מטרותו היא עבור מבני משק. תותר בניה למטרות הבאות: מבנים לאיחסון, מבני משק, חממות, בתי גידול, חדרי קירור, ביניני מלאכה והחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיוור וגידול בעלי חיים, מבנים לייצור מזון לבעלי חיים, גנרטורים לתצרוכת עצמית, וכל הדרוש לפעילות ויישום מטרה זו, יבנו על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. אזור זה יהיה כפוף להנחיות המופיעות בנספח א' בתקנון זה.

4. שטח פרטי פתוח:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מקני משחק לילדים, מעבר תשתיות ציבוריות והקמת מתקים הנדסיים.

5. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בירוק בתכנית הינו שטח ציבורי פתוח. אסורה באזור זה כל בניה למעט מתקני משחק, סככות צל לנופשים פינות ישיבה, גינון וכן העברת קווי תשתית של, חשמל, תקשורת, מים וביוב לפי הצורך. כמו כן תתאפשר סלילת דרך מערכת וחניות ציבוריות לכל והקמת מתקנים הנדסיים.

5. אזור שטח פתוח מיוחד - (שטח עבור משק החי- החי בר)

- א. שטח זה ישמש עבור פינת חי של היישוב. בשטח ניתן להקים מבנים חקלאיים, משרדים עבור ניהול האתר, מזנונים ושרותים למבקרים, מחסנים, סככות, בתי גידול לבעלי חיים, חממות, בתי רשת וכלובים. מעבר תשתיות ציבוריות והקמת מתקנים הנדסיים.
- ב. בשטח זה יבוצע ניקוז עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וע"פ הנחיות משרד הבריאות ורשות הניקוז המקומית. כל מערכות הניקוז והביוב יבוצעו עפ"י הנחיות אלו בלבד.
- ג. אזור זה מיועד בעיקר כשטח פתוח ומשק חי לילדים ויהיה כפוף להנחיות נספח א' בתקנון זה.

6. בילוי ונופש:

באזור זה יותרו השימושים הבאים:
מבנים המשמשים לבילוי נופש וספורט כגון: מזנונים, בריכות שחיה, אולמות כושר וספורט, מרכזי בריאות, אולם שמחות, מגרשי ספורט ומועדונים עבור פעילות מתנ"ס. כמו כן תותר הקמתם של מתקנים הנדסיים ותשתיות ציבוריות.

7. ספורט:

אזור המשמש לבניינים ומתקני ספורט לכלל תושבי היישוב והכולל:
מגרשי ספורט, אולם ספורט, מתקני משחק, מזנון וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט. אזור הספורט יחויב במיגון אקוסטי כך שלא יגרום להפרעה לאזור המגורים הסמוך. תותר הקמתם של מתקנים הנדסיים ותשתיות ציבוריות.

8. שטח לבניני ציבור:

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור. מבנים אלה ישמשו לצרכי הקהילה. בשטח זה תותר הקמת מתקנים הנדסיים והעברת תשתיות ציבוריות מבנים אלו יכללו – גני ילדים, מעונות יום, ספרייה, בית כנסת, מועדונים אולמות כינוסים, חדרי ישובות, משרדים, מרפאות, שרותי מזון והסעדה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

אחוזי בניה מותרים		גובה מבנים		קוי בנין - מקצה		מס' יח'	גודל מגרש	הנושא/היעוד
כיסוי שטח % מותרים בכל המפלסים	שטחי שרות	מותרת למפלס כניסה	שימוש עיקרי	מ"ר	מס' קומות			
35%	5%	*	30%	8	2	250 יח"ד	177.6	אזור מגורים
35%	5%	*	30%	12	3		61.0	שטח לבניני משק
14.5%	4.5%	*	10%	6	1		23.6	שטח פתוח מיוחד
35%	5%	*	30%	9	2		5.1	אזור בילוי ונופש
100 מ"ר			100 מ"ר	4	1		28.8	שטח פרטי פתוח
50 מ"ר			50 מ"ר	4	1		24.6	שטח ציבורי פתוח
35%	5%	*	30%	9	2		12.3	שטח לבניני ציבור
30%	5%	*	25%	12	3		4.1	שטח ספרט

3.2.1 גובה בניין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום התכליות הועדה תהיה רשאית להגביל את הגובה אם יראה לה שהוא גורם למפגע סביבתי או פוגע בבטיחות טיסה.

הערה: תאסר כל בניה ושימוש קרקע לתכלית או שימוש אחר שאינם מוגדרים כמוותרים בשימושי התכליות והשימושים.

3.2.2 במידה של סתירה בין הקווי בניין הקיימים בתשריטת לוו שבטבלת זכויות הבניה יישארו המבנים במתקנת הקיימת ומרחקי הבניה יהיו תקפים עבור מבנים חדשים

3.2.3 בשטח הבניה עבור השטחים הציבורי הפתוח והפרטי פתוח הוא עבור השטח כולו.

3.2.4 בשטח המגורים ממערב לכביש מס' 8 תתאפשר חלוקה למגרשים עפ"י חוק התכנון והבניה (גודל מגרש מינימלי 0.5 ד', 1 יחיד למגרש) (מגרשים מס' 1 עד 36).

א- הוראות והנחיות נוספות:

תכנית בינוי: (כתנאי לקבלת היתר בניה)

תשריט בקני"מ 1:250 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה מצב בנוי קיים, ערוצי ניקוז, ביוב, תשתית חשמל תת קרקעית ועלית. מראה בין היתר: מיקום מבנים קיימים ומתוכננים לרבות המרחקים שביניהם, ייעודם, היטלם האופקי, ושטחם, שבילים מדרכות, קביעת מקומות חניה ושאר המתקנים הנדרשים עפ"י תכנית זו, מיקום מקלטים וכל האמצעי המיוגון האזרחיים הנדרשים ע"י פיקוד העורף. תכנית הבינוי לכל מגרש או חלקה תוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.

מתן היתרי בניה:

לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטית לאותם מבנים. תכניות בינוי כולל מפלסי כניסה וגינון יוכנו ויאושרו ע"י הוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.

ב. - תשתיות:

כללי: לקראת מתן היתרי בניה יש להעביר למשרד הבריאות את הפרטים הבאים:
א. תכניות מפורטות לביצוע קוי המים והביוב כולל חתך לאורך, פרטי חציה בין קווי המים והביוב (בהתאם להנחיות משרדנו) וכו' ופרשה טכנית שתכלול בדיקת כושר ההולכה של הקווים בהתאם לתקומות הצפויות, בדיקת כושר ההולכה של המאסף המתוכנן וכו'.

ב. תכניות מפורטות לביצוע תחנת השאיבה המתוכננת ופרשה טכנית.

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומנהלת הכנרת.

2. ניקוז:

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

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

כל תשתיות החשמל, הכבלים, הטלפון והטלביזיה. יהיו תת קרקעיים.

4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 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 המינימליים המותרים.

4.2 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.

4.3 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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. תקשורת:

התכניות של מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות, לתקנים ולחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית לאחר אישור חברת "בזק". מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית. טלויזיה ומחשבים יותאמו עם "בזק". מערכות התקשורת תהינה תת קרקעיות.

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 בתכליות של אזור המגורים.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה

המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

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

4. 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:

1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה 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.

2. 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:

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית:

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

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.

9. עתיקות:

- (א) השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התש"יח - 1978.
- (ב) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"יח 1978.
- (ג) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירה הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- (ד) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"יח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- (ה) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- (ו) אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

10. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית 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 היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

13. מרכיבי הביטחון:

א. גדר היקפית (יש לוודא מרחק של כ - 50 מ' מהגדר עד לבית הראשון) תאורה היקפית, דרך ביטחון (3 מ"א מצע + 1 מ"א שוליים בכל צד, סה"כ רוחב 5 מ"א).

ב. רוחב הרצועה לטובת גדר ותאורה - 2 מ"א, אורך משולי דרך הביטחון.

ג. המרכיבים יוקמו ע"פ מפרט פקע"ר בלבד.

ד. יש לקבל אישור הג"א בהתאם לחוק.

14. אקוסטיקה:

במקרה של רעש מכביש 886 החורג מהתקנים המקובלים ע"י משרד לאיכות הסביבה, בעת הקמת מבנים חדשים הנמצאים בתחום הפרעת הרעש יידרש יזם התכנית לתכנן ולבצע אמצעי מיגון נאותים בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע :

ביצוע התכנית יהיה עפ"י מימוש פרטני במגרשים השונים.

4.2 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב מבוטלת.

נספח א' : הנחיות סביבתיות לאזור מבני משק ושטח פתוח מיוחד (פינת חי של היישוב) .

- א. לא יותרו גידולי בעלי חיים הגורמים או עלולים לגרום להפרעה כלשהיא לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסיניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות .
תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על הישוב לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
באחריות הרשות המקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ה. פסולת מזיקה תסולק באחריות הישוב לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחומרים מזיקים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ז. היתר בניה ינתן בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים :
מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה, ותקשורת.
עיצוב החזות : תיאור, גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.
התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.
- ח. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידולי בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. כמו כן יש לצרף מידע נתונים לגבי מפגעים סביבתיים צפויים ודרכי מניעה.

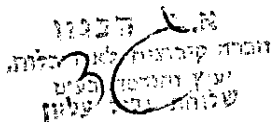
פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: -

יזם התוכנית:


מיצוי, סה"ח

מגיש התוכנית:


א. א. חזן
חברה קבוצתית לא תכלת
יעץ הנדסה פנים
שירותי ייעוץ עליון

עורך התוכנית: