

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגלבוע

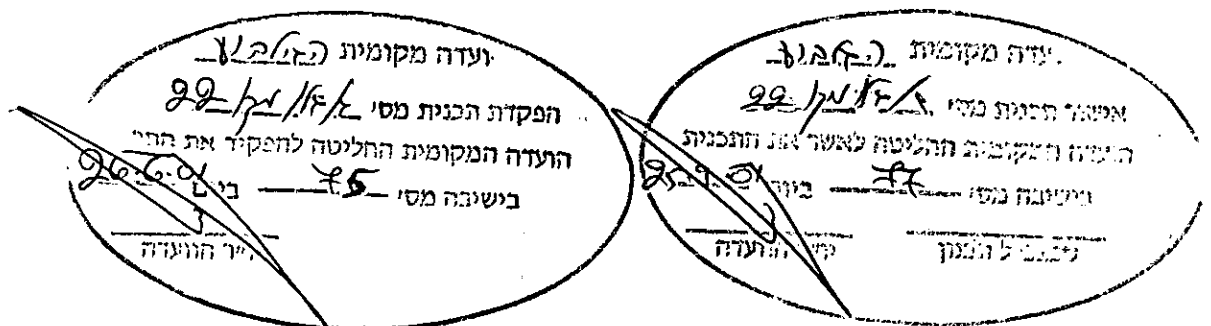
תחום שיפוט: מועצה אזורית הגלבוע

ישוב מוקיבלה

תכנית מפורטת מס' ג / גל / מק / 22

שינוי לתכנית מס' ג / 9475

תכנית בסמכות וועדה מקומית

"בית ספר יסודי - מוקיבלה"

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

יוני 2001	
יולי 2001	עדכון
אוקטובר 2001	למתן תוקף

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – הגלבוע
תחום שיפוט: מועצה אזורית הגלבוע
ישוב מוקיבלה

תכנית מפורטת מס' ג / גל / מק / 22
שינוי לתכנית מס' ג / 9475
תכנית בסמכות וועדה מקומית
"בית ספר יסודי - מוקיבלה"

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/גל/מק/22 : "בית ספר יסודי - מוקיבלה".

2. המקום:

אזור ספורט ונופש במזרח מוקיבלה. נ.צ.מרכזי - מזרח: 228650 צפון: 713300.

גוש	חלקות	חלקי חלקות
20013	9	5,4
20253	-	5,2

3. שטח התכנית:

45.08 דונם במדידה ממוחשבת.

4. בעלי עניין:

בעלי הקרקע: מ.מ.י. קריית הממשלה, ת.ד.580, נצרת עלית, טל. 04-6558211. פקס: 04-6560521.
יזם ומגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגלבוע, ד.נ.גלבוע 18120, טל:04-6533252; פקס:04-6533373
עורך התכנית: א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.נ. מנשה 37862. טלפקס: 04-6350019.

5. יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31: ייעוד הקרקע בתשריט ייעודי קרקע: שטח ישוב כפרי.

הגדרה לפי תשריט הנחיות סביבתיות: ללא מגבלות..

ת.מ.מ. 2: התכנית תואמת לתמ"מ 2.

תכנית מפורטת: התכנית הינה תכנית בסמכות וועדה מקומית בהתאם לסעיפים 62 א (א) (1), (5) ו-(6).

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/9475.

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

6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 10 עמודים – מסמך מחייב.

2. תשריט בקנ"מ 1:1,250, 1:500 – מסמך מחייב.

7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך:	יוני 2001	הכנה	עידכון 1	עידכון 2
		יוני 2001	יולי 2001	אוקטובר 2001

8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנותיו. תכנית בינוי ותשריט פיתוח : כהגדרתם בתכנית זו בפרק 4 סעיף 16.03 וסעיף 16.03.03.

9. באור סימני התשריט:

פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
בצבע תכלת	אזור מגורים ב'
בצבע כחול בהיר	אזור מגורים ב' 1
פסים אלכסוניים חום וירוק לסרוגין	שטח מבני ציבור משולב עם שצ"פ
פסים אלכסוניים חום בהיר וירוק לסרוגין	דרך משולבת קיימת או מאושרת
מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.	מספר הדרך
מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').	מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך
מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').	רוחב התוואי
קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסירוגין.	גבול גוש
קו רציף ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה
קו כחול עבה.	גבול התכנית
קו כחול מקוטע.	גבול תכנית מאושרת

10. טבלת שטחים:

ממצב קיים / מוצע	סימון בתשריט	האיזור	בדונם	
			בדונם	% - ב
9.99	בצבע חום תחום חום כהה	שטח למבני ציבור	22.16	
31.71	בצבע ירוק תחום חום כהה	שטח ספורט ונופש	70.34	
3.38	בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת	7.50	
45.08		סה"כ שטח	100.0	

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

11. מטרות התכנית:

מיקום מחדש לבית ספר יסודי מתוכנן, בהתאם לתכנית האב ליישוב מוקיבלה שאומצה על ידי הוועדה המחוזית, מחוז הצפון. המיקום כולל שינוי חלוקת שטחי בנייה מותרים בתכנית ג/9475 ללא שינוי בסך כל השטח המיועד לבנייה (סעיף 62 א (א)(1), (6) לחוק) וכנובע מכך - שינוי בתכנית בינוי (סעיף 62 א (א)(5) לחוק).

12. עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד משטח ספורט לשטח מבני ציבור ומשטח מבני ציבור לשטח ספורט.

הקטנת גודל מגרש מיזערי.

איחוד וחלוקה למגרשים.

קביעת הוראות לביצוע התכנית. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

13. נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
שטח מבני ציבור	4,996
שטח ספורט	5,343

פרק 3 הוראות התכנית

14. רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

14.01 אזור מבני ציבור

שימוש עיקרי: מבני חינוך הכוללים בית ספר יסודי וכיתות גן.

שטחים לא מקורים בתחום אזור זה ישמשו לכיכרות ולמעברים ציבוריים, לפרגולות, לגינון, לגני משחקים לילדים ולמתקני ספורט, לחנייה לא מקורה.

שטחי שירות: בהתאם לתקנות הבנייה (חישובי שטחים).

שטחי שירות ניתן לבנות כחלק מן המבנה העיקרי: בקומת עמודים, בקומת מרתף, על גג או בקומות אחרות שלו.

ניתן להקים מרתף למטרת שירות. ניתן למקם ביתן אשפה וחנייה מקורה מפולשת במבנה נפרד בחזית המגרש.

מספר מבנים: על מגרש באיזור זה ניתן להקים מספר מבנים או מקבץ אחד של מבנים המחוברים בקו 0.

תנאי להוצאת היתר בנייה באיזור זה - אישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בהתאם לסעיף 16.03 לתכנית.

14.02 אזור ספורט ונופש

תכליות ושימושים בשטח זה יהיו לפי תכנית ג/9475: אזור ספורט צמוד למבני ציבור קיימים בצפון התכנית: לפי

מתחם 3 בתכנית ג/9475; אזור ספורט דרומית לכביש מס' 1 – לפי מתחם 2 בתכנית ג/9475.

תנאי להוצאת היתר בנייה באיזור זה - אישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בהתאם לסעיף 16.03 לתכנית, כולל

יישום הנחיות אקוסטיות בהתאם לחוות דעת יועץ אקוסטי.

14.03 דרכים וחניות

תשמנה לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים,

לטיילות, למעברים מקורים ולפרגולות, לגשרים, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לדוכני מפעל הפיס,

לתחנות לחלוקת דואר, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית

בכפוף לדיני התעבורה. תותר חנייה לאורך דרכים במקומות שיסומנו כמיועדים לכך בתשריט פיתוח. מקומות חנייה

אלו יחשבו כחלק מכלל צרכי החנייה של פרויקטים הנבנים לאורך דרכים אלו.

מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. בתשריט חלוקה או בתכנית בסמכות וועדה מקומית - ניתן יהיה לקבוע

מקומות נוספים לדרכי גישה ו/או להרחבתן.

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך – אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית. אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום לדרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה. כוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.

15. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

שם האיזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מיזערי (מ"ר); אורך חזית מיזערי למגרש (מ"א)	קווי בניין (מטרים) (1)			אחוזי בנייה (משטח המגרש נטו)							
		קדמי	צדדי	אחורי	מפלס הכניסה מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ לבנייה	מס' קומות	במטרים
אזור מבני ציבור	500 מ"ר ; 15 מ'	לפי תשריט	0/5	0/5	70	(2)	50	20	40	70	2 ק' מעל המפלס; 1 ק' מתחתיו	8.5 מ' לגג שטוח; 10.5 מ' לגג משופע
אזור ספורט ונופש	זכויות והגבלות בנייה לפי תכנית ג/9475: מגרש צפוני לפי מתחם 3 ; מגרש דרומי לפי מתחם 2											

15.01 הנחיות כלליות:

- גדרות, קירות תומכים, מסלעות וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בקו בניין 0 לכל הכיוונים, ובכל תחום המגרש. בגבול מגרש ועד למבנה תותר בניית גשר גישה ברוחב עד 1.7 מ'.
- תכנית בינוי תפרט קווי בניין בכל מגרש. ניתן לתכנן בקו בניין צדדי ואחורי 0 כנובע מתכנית בינוי, בתנאי של קיר אטום ובנייה לפי תכנית בינוי משותפת למספר מגרשים ובהסכמת בעליהם. ניקוז מבנה בקו בניין 0 יהיה למגרש המבקש בלבד. בהתאם לתנאי סעיף זה - מותר להקים מבנה עזר לחניית רכב פרטי וביתן אשפה בקו 0 קדמי וצדדי.
- וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.
- גובה בנייה מירבי יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית במפגשה עם המבנה לבין מפלס עליון של גג המבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית הבינוי ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בנייה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון - יציאה מחדרי מדרגות : מתקנים טכניים) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובה המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

פרק 4 : הוראות נוספות

16. הוראות ארכיטקטוניות:

16.01 הוראות עיצוב אדריכלי :

- 16.01.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור. בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו – גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה.

16.01.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח מפורטת למגרש, הכוללת: מיקום המבנים בחלקה/במגרש, מפלסי הדרכים ומפלס המגרש, פיתרון נגישות למגרש, חנייה וסילוק אשפה, עיצוב גדרות, מיקום גימון ונטיעות.

16.01.03 גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת המבנה לשימוש עיקרי. סככת חנייה מפולשת נפרדת תותר מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הוועדה.

16.01.04 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה.

16.01.05 התקנת מיכלי גז ודלק, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ותוארו בבקשה להיתר בנייה. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.

על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.

16.01.06 אנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 מ' משיאו של גג רעפים. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח - בתנאי שיוסותרו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש.

16.01.07 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

16.01.08 הוועדה המקומית רשאית לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו.

אין להתקין שלטי פרסומת בתחום שטח למבני ציבור.

16.01.09 הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.50 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר - יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה/ שביל/ שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך בגובה מיזערי של 1.10 מ' מפני הדרך הציבורית, וישמש גם כמעקה בטיחות. בכל מקרה של הפרשי גובה העולים על 0.50 מ' ואשר תמוכים בקיר - יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר לפי ת"י. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גימון וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' - יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

16.01.10 בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ- 60 ס"מ. גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ מפני

המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. שער כניסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר). במגרשים למבני חינוך יהיה גובה הגדרות ומיקומן בהתאם לדרישות משרד החינוך. גדרות כנ"ל יבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים. במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ- 80 ס"מ בין מגרשים סמוכים – תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי. חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבעו בתכנית בינוי (פרק זה סעיף 16.03). לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות כדוגמת "הודה רשתות" או שו"ע.

16.02 תנאים למתן היתרי בנייה :

- לא ינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- אישור תכנית בינוי (בהתאם להוראות פרק 3 ו/או לפי דרישת הוועדה המקומית, במתכונת סעיף 16.03).
- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- הגשת תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט להלן בסעיף 16.03.03.
- הוועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בנייה, הגשת תכניות שלמות – גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

16.03 תכנית בינוי :

בהתאם להוראות פרק 3 יש אזורים בהם יש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בקנ"מ 1:250 בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול :

16.03.01 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.

16.03.02 התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכייהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.

16.03.03 **תשריט פיתוח** המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, פרוט תשתיות ופתרונות טכנולוגיים הכוללים בין היתר: קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.

תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

17. תשתיות:

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

כל קווי וחיבורי התשתיות בתחום התכנית – יהיו תת קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. כל קווי וחיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת קרקעיים ויעברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים,

גינון וכו', ובאופן שלא יהוו מטריד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין – יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד.

שוחות ביקורת ימוקמו בתחום מדרכות ולא בתחום המיסעה.

17.01 מים :

אספקת המים תהיה מרשת מי השתייה המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

17.02 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ורשות הניקוז האיזורית.

17.03 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של שפרעם, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

17.04 חשמל ותקשורת :

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים יעברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה יוקמו בתחום שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח או אזור תעשייה. על בעלי הקרקע בתחום התכנית להקצות את הנדרש לתחנות טרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.

17.05 הגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה 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:

מרחק מיזערי מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג קו החשמל
2.0 מ'	רשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	קו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
25.0 מ'	קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה: במידה שבאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנייים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המיזעריים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל

מרחק מיזערי מכבל לחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג הכבל
0.5 מ'	מתח נמוך עד 1000 וולט
1.0 מ'	מתח גבוה עד 33 ק"ו
3.0 מ'	מתח עליון עד 160 ק"ו

17.06 אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה. לא ינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

18. הוראות כלליות:

18.01 חלוקה :

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מיזערי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

18.02 הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח', וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

18.03 רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

18.04 תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, למים, לניקוז, לחשמל ולתקשורת ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

18.05 היטל השבחה :

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

18.06 חנייה :

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד באותם מקומות בהם רואה הוועדה חשיבות לכך. בהתאם לכך יהיו סידרי כניסה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותמנע הקמת גדרות בשטחים אלו.

18.07 מיקלוט :

לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.

18.08 כיבוי אש :

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

18.09 סידורים לנכים :

היתרי בנייה למבני ציבור יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

פרק 5 מימוש התכנית

19. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך חמש שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 6 חתימות

א. סנזרי

אדריכלת ומני ערים בע"מ
שקד ד.ג. מנשה טלפקס 06-6350044

חתימת עורך התכנית

חתימת הוועדה

חתימת בעלי הקרקע