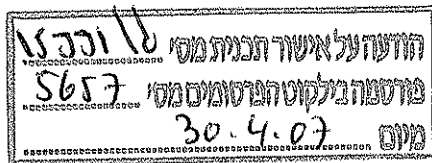


תכנית מפורטת מס' ג' 15331

עמקא – גבעה

המהווה שינוי לתכניות מס' ג' 8717 ו-ג' 5567

הוראות התכנית (תקנון)



2005	מאי	-	אישור להפקדה
2005	יולי	-	עדכון להפקדה
2005	נובמבר	-	עדכון להפקדה
2006	ינואר	-	עדכון להפקדה
2006	פברואר	-	הפקדה

מחוז הצפון

נפה : עכו

מרחב תכנון מקומי : חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מטה אשר

שם ישוב : עמקא

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/15331 - עמקא – גבעה, המהווה שינוי לתכניות מס' ג/8717 ו-ג/5567 (בתוקף).

1.2 מקום התכנית: מושב עמקא – גבעה במרכז הכפר

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 216000	צפון: 764800
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18686	-	20
18687	72-70	76, 75, 28

1.3 יח"ד: בתכנית 44 יח"ד (35 יח"ד קיימות + 9 יח"ד מוצעות).

1.4 שטח התכנית: 152.76 דונם (במדידה ממוחשבת).

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

יזם ומגיש התכנית: מושב עמקא
ד.נ. אשרת 25253
טל.: 04-9969558, פקס: 04-9965425

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

1.6 **יחס לתכניות אחרות:** תמ"א 31 - התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות סביבתיות.

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי.

תכנית אב: התכנית תואמת את תוכנית האב מטה אשר.

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/8717 ו-ג/5567 (בתוקף).

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

1.7 **מסמכי התכנית:**
א. תקנון בן 13 עמודים – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.
ג. נספח תחבורה בקני"מ 1:1250 – מסמך מנחה.
ד. נספח מים וביוזב בקני"מ 1:1250 – מסמך מנחה.

תאריך הכנת התכנית:					
תאריך		תאריך		תאריך	
הכנה	08.2004	עדכון 3	07.2205	עדכון 6	02.2206
עדכון 1	11.2004	עדכון 4	11.2005		
עדכון 2	05.2004	עדכון 5	01.2206		

1.9 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט:		1.10
1. אזור מגורים סוג א'	כתום	
2. שטח לבניני ציבור	חום תחום בחום	
3. שטח לתכנון בעתיד	פסים אלכסוניים באדום ולבן לסרוגין	
4. שטח פרטי פתוח	ירוק תחום בירוק	
5. מתקנים הנדסיים	פסים אלכסוניים באפור ולבן לסרוגין	
6. אזור חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק ולבן לסרוגין	
7. דרכים קיימות או מאושרות	חום בהיר	
8. דרכים מוצעות	אדום	
9. דרכים משולבות	פסים אלכסוניים באדום וירוק לסרוגין	
10. דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום	
11. גבול התכנית	קו כחול עבה רציף	
12. גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקווקו	
13. גבול גוש ומספרו	קו רציף עם משולשים לסרוגין ומספר בצבע אדום	
14. גבול חלקה ומספרה	קו רציף עם מספר בצבע ירוק	
15. גבול חלקה ומספרה לביטול	קו מקווקו עם מספר בתוך עיגול בצבע ירוק	
16. גבול מגרש מוצע ומספרו	קו רציף עם מספר בתוך אליפסה בצבע שחור	
17. גבול מגרש ומספרו לביטול	קו מקווקו עם מספר בתוך אליפסה ועליו קו אלכסוני בצבע שחור	
18. מס' הדרך	מספר ברבע עליון של עיגול.	
19. קו בנין מגבול רצועת הדרך	מספר ברבע ימני ושמאלי של עיגול	

20. רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עיגול
21. גבול עתיקות	קו שחור מקווקו
22. מבנה להריסה	קו שחור מקווקו בהיקף ובאלכסונים וצבע צהוב

1.11 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
אזור מגורים סוג א'	18.50	12.11	23.23	15.21
שטח לבניני ציבור	27.80	18.20	12.98	8.50
שטח לתכנון בעתיד	38.06	24.91	0	0
שטח פרטי פתוח	49.90	32.67	64.07	41.94
מתקנים הנדסיים	1.48	0.97	1.76	1.15
אזור חקלאי	0	0	34.33	22.47
דרכים קיימות או מאושרות	16.50	10.80	9.08	5.94
דרכים משולבות / מוצעות	0.52	0.34	7.31	4.79
סה"כ:	152.76	100.00%	152.76	100.00%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 איחוד וחלוקה מחדש כתוצאה מאיתור עתיקות בשטח התכנית והוספת 9 יח"ד.
2.1.2 עדכון הוראות התכנית עפ"י נוסח מבא"ת ותוספת הנחיות נופיות, פיתוח שטחים פתוחים, מגרשים וכבישים.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- שינויי יעוד בתחום התכנית (החלפת שטחים בין היעודים השונים).
- קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית.
- קביעת הוראות בניה והנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים לבצוע התכנית.
- מתן הנחיות לטפוח השטחים הפתוחים ולהסדרת השימוש בשטחים הצבוריים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' ארוח
מגורים	8,130	44 (35 קיימות + 9 מוצעות)
מבני צבור	3,894	

בעמקא 160 יח"ד בנחלות (80 נחלות, מתוכן 17 מפוצלות)
16 יח"ד לבעלי מקצוע
80 יח"ד לפי ג/8717
256 יח"ד מאושרות
+
9 יח"ד מוצעות
סה"כ 265 יח"ד.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: 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.

3.1.1 מגורים סוג א':

1. בתי מגורים חד משפחתיים, במבנה בן עד שתי קומות + עלית גג אשר ניתן לבנותו ע"ג הקרקע או ע"ג מסד.
2. תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חפשיים 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. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי.
- כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
3. במקרה של חניה מקורה:
 - א) ניתן לבנות בקו בניה צידי 0 מ' בהסכמת השכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.
 - ב) מחומרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין.
4. במגרשים הנמצאים מתחת לכביש ובהם חניה בנויה על עמודים יותר לבנות מחסן בשטח שמתחת לחניה בקו בניה צידי וקדמי אפס. חומרי הגמר יהיו כשל מבנה המגורים או בציפוי אבן כדוגמת הקירות התומכים.

3.1.2 שטח לבניני ציבור

1. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי המאושרת על ידי הועדה המקומית.
2. תכליות ושימושים:
 - א) מוסדות חינוך, בריאות, דת, תרבות ומוסדות קהילתיים.
 - ב) אחסנה ומבני עזר למטרות ציבוריות.
 - ג) דרכי גישה וחניה.
 - ד) גינון
3. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

3.1.3 שטח פרטי פתוח

1. שימושים מותרים:
 - א) גנים ציבוריים, מגרשי משחקים וחורשות.
 - ב) שבילים להולכי רגל ולאופניים, כולל ספסלים וריהוט גן.
 - ג) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 - ד) מתקנים הנדסיים למיניהם ותחנות טרנספורמציה באישור הועדה המקומית.
 - ה) מקלטים ציבוריים.
 - ו) מתקנים לאיסוף אשפה ומחזוריה.

3.1.4 דרכים קיימות ומוצעות:

1. שטח מיועד לדרכים כשמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, חניות, מדרכות, מתקני ריהוט, תאורת רחוב, נטיעות וגינון.
2. אסורים כל בניה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קוי תשתיות על /תת קרקעיות לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב צבוריים ולבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.

3.1.5 שטח למתקנים הנדסיים:

1. בריכות מים וכל הנדרש להפעלתן כגון מבנה משאבות, מרכזית חשמל, מחסן ציוד, משרד וכדומה.
2. דרכי גישה, חניות וגינון.

3.1.6 אזור חקלאי:

אזור זה ישמר במצבו הטבעי, לא יותר עיבוד חקלאי ולא תותר בו כל בניה.

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)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מסי יחיד למגרש מינימלי	מסי יחיד סה"כ לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה *	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מסי קומות	במטרים		
מגורים סוג א'	500	3	3	5	45%	-	35%	10%	45%	45%	2 + עלית גג	גג שטוח 8 מ' גג משופע 9 מ'	1	2
		0 לחניה בלבד ****	0 לחניה בלבד	0				מתוך זה מסי 25 מ"ר לחניה			1 לחניה	3 לחניה		
שטח לבנייני ציבור	1000	5	5	5	40%	-	30%	10%	40%	40%	2	9		
ש.פ.פ. **	450	5	5	5	100 מ"ר	-	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר	1	4 ***		
שטח למתקנים הנדסיים	375	1	1	2.5	60%	-	55%	5%	60%	60%	2	12		

- * תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- ** לא תותר בניה באזורי שפ"פ ששטחם קטן מ-450 מ"ר ובאזורי עתיקות. שטח הבניה המקסימלי המותר הוא לסה"כ השטחים ביעוד שפ"פ.
- *** למעט אנטנות ומגדל מים.
- **** בהסכמת השכן. ניקוז המבנה לא יופנה למגרש השכן.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

- (א) תנאי לקבלת היתר בניה – הגשת תכנית בינוי לגבי אותם אזורים שהתכנית מחייבת זאת.
- (ב) התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית.
- (ג) לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- (ד) לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים. לכל הבנינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית.
- (ה) לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני המגורים.
- (ו) בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.
- (ז) תנאי למתן היתר במגרשים 1440 – 1444 – סלילת דרך 409 במלוא רוחבה.

ב. תשתיות:

- (א) מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- (ב) ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- (ג) 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.
- (ד) חשמל, טלפון ותקשורת:
 - (1) חשמל:
התשתיות לאספקת החשמל במתח נמוך ובמתח גבוה יבוצעו באופן תת קרקעי ולא יורשו קווים עיליים.
תחנות ההשנאה תהינה פנימיות וממוקמות בשטחים המיועדים לבניה ו/או בשטחים פתוחים. לא יורשו שנאים על עמודים. תחנות ההשנאה על כל מרכיביהן יבוצעו בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
מבני תחנות ההשנאה יבוצעו על פי אותן דרישות כשל יתר המבנים בתכנית. לוחות החלוקה ימוקמו ויבוצעו בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
 - (2) תקשורת:
כל תשתיות התקשורת לרבות רשתות טלפונים וטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות ולא יורשו קווים עיליים.
 - (3) תאורה:
כל תשתיות תאורת כבישים, רחובות, שבילים ופיתוח תהיינה תת קרקעיות ולא יורשו קווים עיליים.
סוג גופי התאורה והעמודים ואופן פעולת מרכזיות המאור יהיו כפופים להנחיות הרשות המקומית.

ה) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- 1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 אווריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 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') - 21 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ו) 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 לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הנחיות נופיות:

א) הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

- 1) תכנון עבודות הפיתוח ייעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.
- 2) יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה על מנת לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
- 3) יש לשפוך שפכי בניה/חפירה בשטחים מאושרים ע"י הרשות המקומית.
- 4) שיקום מדרונות שייעשה בעקבות עבודות פיתוח יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר לעבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות.
- 5) עקירת עצים תבוצע רק באישור הרשות המקומית.
- 6) עבודות חפירה, חציבה ומילוי יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דירדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

(ב) הנחיות לפיתוח שטחים פתוחים

- (1) השטחים הפתוחים יעוצבו תוך התאמה למבנה השטח, דרכי ניקוז, נוף מקומי ואופייני.
- (2) תכנית פיתוח של שטח פתוח תכלול: (בק"מ 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- (3) תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו כך שתועדף חזות טבעית וימוזערו הקירות התומכים.
- (4) לשטחים פתוחים אינטנסיביים תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
- (5) בכל שטח פתוח יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- (6) סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.
- (7) בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים ישולבו בתכנון השטח כך שעבודות העפר שייעשו על מנת למקמם יהיו מינימליות, כך שחזות השכונה תהיה טבעית ומגוננת, ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. יש לתכנן מינימום דרכים אל האתרים, ולבצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.

(ג) הנחיות לפיתוח מגרשים:

- (1) תוכן תכנית בינוי לכל השכונה שתקבע מפלסי המגרשים, גבהי קירות תומכים, מיקום פילרים ומוני מים ומיקום חניות.
- (2) כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1: 250 או 1: 100) שתוכן עפ"י תכנית הבינוי הנ"ל ותכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, לרבות מפלסי המגרשים הגובלים ופתרונות התמיכה ביניהם. הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס הרשות המקומית.
- (3) במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש.
- (4) תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו כך שתועדף חזות טבעית וימוזערו הקירות התומכים.
- (5) בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 3 לעיל. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה המקומי ולתנאי מיעוט בהשקיה.

ד) הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

- 1) כל הכבישים יתוכננו בתכנון דומה לפי החתכים וההנחיות שבפרק זה. הכבישים יאופיינו בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
- 2) כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- 3) תצורת תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורת במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר.
- 4) תכנון מפורט לביצוע של כבישים ומדרכות טעון אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
- 5) הפרשי גובה בגבול בין כבישים למגרשים ובין המגרשים עצמם יתוכננו כך שתועדף חזות טבעית וימוזערו הקירות התומכים.
- 6) ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

ד. הוראות כלליות

א) חלוקה:

- 1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 2) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 3) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ב) הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

ג) 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.

(ד) **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 הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין 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.

(ה) **מבנים להריסה:**

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

(ו) **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.

(ז) **היטל השבחה:**

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

(ח) **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.

(ט) **עתיקות:**

כל שטח התכנית מצוי בתחום שטח עתיקות מוכרז.

- (1) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- (2) במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- (3) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- (4) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- (5) 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.

(י) הוראות הג"א:

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

(יא) כיבוי אש:

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

(יב) 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 – מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

משרד החינוך
ישראל

בעל הקרקע

מס' שנים לתעודת שחיות בע"מ
דואר בע אשרת

1.9 m/s

יזם ומגיש התכנית

ועד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף

עורך התכנית