

183.07

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

גבעת אלה - הסדרת מגרשים במרכז היישוב

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת "גבעת אלה- הסדרת מגרשים במרכז היישוב מס' 14718/ג, המהווה שינוי לתכנית מתאר גבעת אלה ג/4720, ומתייחסת לתכנית ג/9766.
- 1.2 מקום התכנית: מחוז: הצפון
נפה: יזרעאל
ישוב: גבעת אלה
נ.צ. מרכזי:
צפון: 736500
מזרח: 223200

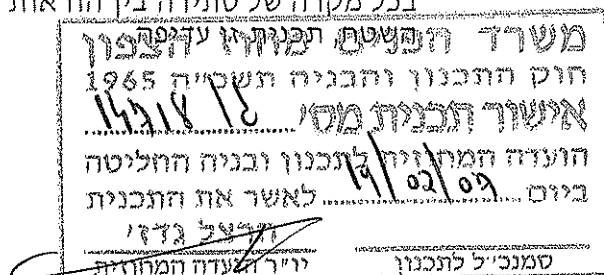
גושים	חלקות	חלקי חלקות
17488	-	3, 60
17490	-	89
17836	179, 4, 45-63, 187	182, 192
17837	3-9, 35-41, 47, 85	91, 92, 94
17838	6-23, 25, 26, 30	24, 28, 29, 31-33

- 1.3 יח"ד: 62 יח"ד מתוכן 11 יח"ד מאושרות עפ"י תכניות קודמות.
- 1.4 שטח התכנית: 114.50 דונם
- 1.5 בעלי ענין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521
ופרטיים.

- יזם ומגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521
מוא"ז עמק יזרעאל ת.ד. 90000 עפולה 18120
טל.: 04-6520111, פקס: 04-6520011
אדר' נעמן בלקינד
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990
אין מתמ"א נוספות החלות בשטח.

- 1.6 יחס לתכניות אחרות: תכניות מתאר ארציות אחרות: ת.מ.מ. 2:
תכנית אב:
תכנית מתאר מקומית:
תכנית מפורטת מקומית:
התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/4720 מאושרת, ומתייחסת לתכנית ג/9766.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על



א. תקנון בן 10 עמודים – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

תאריך	פעולה	תאריך	פעולה
19/03/06	3 : עפ"י שיחה טלפונית עם תרצה	18.06.03	הכנה
11/04/06	4 : עפ"י שיחה טלפונית עם תרצה	26.01.05	דיון במחוזית
12/07/06	5 : הוספת מגרשים 366 , 365	17.02.05	1 : עפ"י פרוטוקול 16.02.05
22/08/06	6 : עדכון גושים- חלקות	07.02.2006	2 : עפ"י פגישה עם תרצה וענבר
12/03/07	7 : עדכונים למתן תוקף		

1.7 מסמכי
התכנית:

1.8 תאריך הכנת
התכנית:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון
והבניה.

1.9 הגדרות
ומונחים:

1.10 באור סימני
התשריט
בתכנית
המוצעת
ובתכניות
הקיימות
והגובלות:

מגורים א'	- צבע כתום
שטח למבני ציבור	- צבע חום בהיר עם מסגרת חום כהה
שטח ציבורי פתוח	- ירוק בהיר
שטח פרטי פתוח	- ירוק בהיר עם מסגרת ירוק כהה
דרך קיימת/מאושרת	- צבע חום
דרך חדשה / מוצעת	- צבע אדום
שטח חקלאי	- פסים אלכסוניים ירוקים על רקע לבן
שטח לתכנון בעתיד	- פסים אלכסוניים צהובים על רקע לבן
שטח ספורט ונופש	- ירוק תחום בקו חום כהה
מספר הדרך	- מספר ברבע העליון של העגול
רוחב הדרך	- מספר ברבע התחתון של העגול
קו בנין משמאל לדרך	- מספר ברבע שמאלי של העגול.
קו בנין מימין לדרך	- מספר ברבע ימני של העגול.
גבול חלקה רשומה ומספרה	- קו ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות נתונות בתוך מעגל ירוק.
גבול חלקה לביטול ומספרה	- קו ירוק מרוסק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות.
גבול גוש	- קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסירוגין, ומספר הגוש מצויין בתוך הגוש בספרות אדומות.
גבול התכנית המוצעת	- מסומן בקו כחול עבה.
גבול תכנית קיימת/מאושרת	- מסומן בקו כחול עבה מרוסק.
גבול מגרש קיים/מוצע ומספרו	- קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה.
גבול מגרש לביטול ומספרו	- קו מרוסק שחור ומס' המגרש מצויין בתוך מלבן.
דרך לביטול	- פסים אדומים אלכסוניים.

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	
51.66	45.12	12.53	10.94	מגורים א'
4.71	4.11	1.99	1.74	שטח למבני צבור
21.57	18.84	16.60	14.50	שטח ציבורי פתוח
14.94	13.05	15.50	13.54	דרך קיימת / מאושרת
6.50	5.68	0	0	דרך חדשה / מוצעת
0	0	19.15	16.69	שטח חקלאי
0	0	18.94	16.54	לתכנון בעתיד
0	0	29.79	26.05	שטח פרטי פתוח
15.12	13.21	0	0	אזור ספורט ונופש
114.50	100	114.50	100	סה"כ:

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 תכנון מפורט לשטחים בלתי מתוכננים שנכללו בתחום תכנית מס' ג/4720 והוגדרו כשטחים ש"יעודם ייקבע בעתיד".
- 2.1.2 שינוי משטחים לתכנון בעתיד למגורים, לדרכים ולשצ"פ.
- 2.1.3 שינוי משטחים חקלאיים למגורים, לשצ"פ ולדרכים.
- 2.1.4 שינוי משטח פרטי פתוח לשצ"פ, לשטח לספורט, למבני ציבור ולמגורים.
- 2.1.5 שינוי משטח למבני ציבור לשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- 2.2.1 קביעת הוראות בניה למגורים, למבני ציבור לשטחי ספורט ולדרכים באזורים בהם מותרת הבניה.
- 2.2.2 קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולחסדרת השימוש בשטחים ציבוריים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מספר יח"ד
מגורים	$16740 = 62 \times 270$	62
מבני צבור	$2826 = 60\% \times 4710$	
ספורט ונופש	$4536 = 30\% \times 15120$	

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 אזור מגורים א'

א. תכליות ושימושים:

בשטח זה שימוש הקרקע הוא למגורים לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים. ובלבד ששטח הפעילות העיסוקית לא יעלה על 50 מ"ר ליחידת דיור, שהיקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא יגרם עומס חניה וכן שהפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסום זולת שלט אחד ליחיד בגודל שלא יעלה על 50X30 ס"מ. כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חניה ויותר אך ורק בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. השימושים הנ"ל יהיו כפופים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומותנים בפתרון חניה בתחום המגרש.

ב. החלקה:

שטח החלקה יהיה כ- 800 מ"ר, ורוחב חזית המגרש לא יקטן מ-18 מ'. תותר בנית בית אחד בלבד למגורים בחלקה.

ג. העיצוב האדריכלי של הבתים:

הבתים בגבעת אלה יתוכננו ויעוצבו באופן אדריכלי פשוט והרמוני. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי. קביעת הכללים לעיצוב האדריכלי, כולל צורת הגגות, חמרי הגמר, עיצוב הפתחים, גוונים וכן כל ההוראות וההנחיות המתייחסות לחזות האסטטית של הבנינים ולשמירה על עיצובם האדריכלי, תעשה על ידי האדריכל או האדריכלים שימונו לצורך זה על ידי האגודה.

ד. מבני עזר:

בנוסף לבית המגורים, תותר בכל חלקה הקמת מבני עזר משני סוגים:

(1) להלן הפירוט:

א) **מחסן כלי גינה** – בשטח מירבי של 14 מ"ר. המחסן יבנה כחלק מחצר המשק הצמודה למבנה, ויעוצב באופן אדריכלי נאות כמפורט בפרק זה סעיף ג' לעיל. מחסן זה אפשר יהיה להקים גם בתחום המרווח הצדדי עד לקו גבול המגרש (קו בנין 0), הכל בהתאם לעיצובו האדריכלי של המבנה. במקרה זה תידרש הסכמת השכן הגובל וכן יש לדאוג כי ניקוז גג המחסן וכן פתחיו לא יופנו למגרש השכן. רצפת המחסן תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון: מרצפות בטון, אריחים משתלבים, אדמת כורכר מהודקת וכד' וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום המבנה.

ב) **מבנה עזר לשימושים מיוחדים** – בשטח מירבי של 30 מ"ר. תכליתו של מבנה זה לשמש לצרכים שונים כגון משרד, סטודיו, חדר לתחביבים, קליניקה, בית גידול לצמחי בית וכו', הכל כמפורט בפרק זה סעיף ג' לעיל. גובהו של המבנה לא יעלה על קומה אחת ויכול שיבנה בצמוד לבית או בנפרד ממנו, ובלבד שיהיה בתחום קווי הבנין. חמרי הבניה ועיצובו האדריכלי של מבנה העזר ישתלבו בעיצובו האדריכלי של בית המגורים כמפורט בפרק זה בסעיף ג' לעיל.

ה. חניות מקורות:

חניה מקורה תותר באחת משתי דרכים:

(1) מבנה חניה נפרד.

(2) חניה בתחום היטל המבנה העיקרי.

להלן פרוט:

מבנה חניה נפרד (1):

תותר הקמת מבנה נפרד לחניה מקורה, בשטח מירבי של 25 מ"ר המיועד לחנית רכב פרטי. כניסת רכב למגרש תותר רק בתחום בו לא קיימות מערכות מתקנים הנדסיים. יש להבטיח זאת באמצעות מיכשול פיזי כגון מדרכה מוגבהת או כל מיכשול אחר אשר יאושר על ידי הועדה. המבנה לחניה יכול שיבנה באחד המקומות הבאים:

(א) בחזית המגרש על קו הרחוב. במקרה זה גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ'.

(ב) בתוך המגרש בתחום קוי הבנין בצמוד לבית המגורים.

(ג) לצד בית המגורים בתחום המרווח הצדדי.

עיצובו האדריכלי של מבנה החניה יהיה כדלקמן:

על מבני החניה שייבנו בהתאם לס.ק. 1 וס.ק. 2 לעיל, יחולו כללי העיצוב המתייחסים למבני העזר המפורטים בפרק זה סעיף ד'. מבני חניה שייבנו בהתאם לס.ק. 3 לעיל, יהיו מבנה קלה ויבוצעו לפי תכנית אחידה שתוכן על ידי האגודה. רצפתו של מבנה החניה אשר יבנה בתחום המרווח הצדדי, בין אם לצד בית המגורים או בתחום היטלו של המרווח הצדדי על קו הרחוב, תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון: רצפות בטון, אריחים משתלבים, אדמת כורכר מהודקת וכד', וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקוי תשתית העוברים בתחום המבנה.

חניה בתחום היטל המבנה העיקרי (2):

במגרשים בהם תנאי השטח ומגבלות הבניה מאפשרים יצירת מקום לחניה מתחת למבנה העיקרי, ניתן יהיה לתכנן מקום חניה כנ"ל ובלבד שיהיה מצויד בשער חזיתי אטום. לא תותר הקמת מבנה לחניה בקומת עמודים פתוחה.

1. השטחים הפנויים מסביב לבית:

- (1) בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבה וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח המהוות חלק מהיתר הבניה.
- (2) קירות תמך, מדרגות, מסלעות וכיו"ב הכלולים בפיתוח הגנני של המגרש אינם כפופים לקוי הבנין.
- (3) בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. הסדרת מפלסי הקרקע תבוצע ככל האפשר באמצעות מסלעות מגוננות. במקומות בהם נדרשת הסדרת פני הקרקע באמצעות קירות תומכים יוגבל גובה הקירות ל-180 ס"מ. כמו כן יש לדאוג לניקוז המים (גשמים או נגר עילי כלשהו), כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים. תותר זרימה לשטחי ציבור כגון כבישים, מדרכות, שטחים פתוחים וכו'. אם יש להתגבר על הבדל טופוגרפי הגבוה מהנ"ל, יתוכננו מספר קירות תומכים, עם דרוג מגוון ביניהם, כך שגובהו המירבי של כ"א מן הקירות האלה לא יעלה על 150 ס"מ.
- (4) על הקירות התומכים להשתלב בעיצוב הבית ובפיתוח החצר וגימורם יהיה ברמה נאותה ודו-צדדי.
- (5) תותר בנית גדרות בגבולות המגרש לפי תכניות ופרטים סטנדרטיים שיוכנו ע"י האגודה.
- (6) בכל בית מגורים יותקנו שלטים מוארים במקום בולט ליד כביש וליד שביל הולכי הרגל. השלטים יציינו את שם הרחוב ומספר הבית ויהיו כפופים לתקן שיוצא ע"י האגודה.
- (7) האשפה הביתית תרוכז בכל אחד מהמגרשים בנפרד בעמדה שתותקן בתחום המגרש לצד קו הרחוב. לחילופין תותר עמדת ריכוז משותפת לשני מגרשים סמוכים. אגירת האשפה תהיה במיכלים ביתיים סגורים, שישולבו בפיתוח החצר, או במיכלים דו-ביתיים שיוצבו בעמדה כנ"ל, או במיכלים גדולים לקבוצת בתים, הכל בהתאם לשיטת פינוי האשפה שתופעל בישוב.

2. לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט.

3.1.2 שטח למבני צבור

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל כפי שתקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

- 1) מוסדות, משרדים, מנהל ועסקים מקומיים.
 - 2) מחסנים.
 - 3) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
 - 4) מועדונים.
 - 5) אחסנה ומבני עזר.
 - 6) מתקנים במגרשים ומועדונים לספורט וחינוך גופני.
 - 7) חניה לפריקה וטעינה לשימושים ולתכליות המותרים.
- מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אתר לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

3.1.3 שטח צבורי פתוח

שימושים מותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו:

- א. שטחים לגינות ולגנים ציבוריים, חורשות.
 - ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 - ג. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
 - ד. מקלטים ציבוריים.
 - ה. צירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים.
 - ו. לא תותר בשטחים הנ"ל תנועת רכב למעט צירי התנועה אליהם.
- כל בניה אסורה, פרט למתקנים ומבנים כגון סככות צל, בית שימוש ציבורי, מחסן לציוד גינון וכיו"ב. גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מטר ושטחם הכולל של סה"כ המבנים בתחום הש.צ.פ. לא יעלה על 30 מ"ר – למעט סככות צל שאינן כלולות במנין השטחים.

3.1.4 אזור ספורט ונופש

באזור זה תותר הקמת מבנים ומתקנים שתכליתם ספורט, נופש ובילוי שעות הפנאי, כגון בריכות שחיה פתוחות או מקורות, מגרשי ספורט, מתקני גלישת מים, מדשאות. הבניה באזור זה תותר על פי תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני. הכל כפי שתקבע הועדה.

3.1.5 דרכים קיימות ומוצעות

- א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.
- ב. מגרשים לחניה ציבורית יתוכננו בצורה שתשתלב בטופוגרפיה הטבעית ויכללו נטיעות ופסי ירק.

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 ובחיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד במגרש סה"כ	צפיפות נטו/ מס' יח' למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	האזור (שימוש עיקרי)
		מס' קומות	מ' מעל לקרקע מתוכננת (4)	סה"כ שטח בניה	כסוי קרקע	שטחי שרות	סה"כ שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה (5)	מעל למפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי (גובל ברחוב)		
1	מבנה מגורים אחד	מבנה עיקרי: 2 מרתף מבנה עזר: 1	8.5 מ' או 9.5 מ' בגג משופע. 6.5 מ' או 7.5 מ' בגג שטוח (3)	346 מ"ר	180 מ"ר	76 מ"ר (2)	270 מ"ר	-	270 מ"ר	5.0	4.0 או 3.5 מ' עבור חניית רכב ומחסן כלי גינה בלבד (1)	5.0	770	מגורים
-	-	2 קומות + מרתף	8.5 מ'	66%	50%	6%	60%	-	60%	5.0	4.0	5.0	2,000	מבני ציבור
-	-	2 קומות + מרתף	10.0 מ'	35%	35%	5%	30%	-	30%	5.0	5.0	5.0	5,000	ספורט ונופש
כל בניה אסורה, פרט למתקנים ומבנים כגון סככות צל; בית-שימוש ציבורי; מחסן לציוד גינון וכיו"ב. גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מ' ושטחם הכולל של סה"כ המבנים בתחום הש.צ.פ. לא יעלה על 30 מ"ר – למעט סככות צל שאינן כלולות במנין השטחים.														ש.צ.פ.

הערות:

- (1) במגרשים בהם רוחב חזית המגרש לצד הרחוב 20.0 מ' ומעלה יהיה המרווח הצדדי 4.0 מ' לכל צד. במגרשים בהם רוחב חזית המגרש לצד הרחוב קטן מ 20.0 מ' יהיה המרווח הצדדי 3.5 מ' לכל צד ובלבד שרוחב חזית הבית לא יעלה על 12.0 מ'. קו בנין 0 יותר למבנה חנייה ולמחסן כלי גינה בלבד עפ"י המפורט בסעיפים 3.1.1 ד, 3.1.1 ה. למחסן בקו בניה 0 נדרשת הסכמת השכן הגובל בקו.
- (2) שטחי שרות: מרחב מוגן דירתי – 7 מ"ר; מחסן 14 מ"ר; מבנה עזר 30 מ"ר; חניה מקורה 25 מ"ר. סה"כ 76 מ"ר.
- (3) בבתים בעלי גגות משופעים לא יעלה גובה הבית על 8.5 מ' מדוד בקו אנכי רצוף מפני הרצפה התחתונה של שטח המשמש לשמוש עיקרי ועד קודקוד הגג, למעט בתים במגרשים ששיפועם עולה על 20%, בהם יהיה גובה זה 9.5 מ'. בבתים בעלי גגות שטוחים יהיו הגבהים המותרים 6.5 מ' ו 7.5 מ' בהתאמה מדוד באותו האופן.
- (4) גובה הבניה המותר מתייחס למפלס קרקע טבעית או חפורה.
- (5) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. 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 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 אוויריים	- 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')	- 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 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 לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות

1. חלוקה:

תנאי לפיתוח המגרשים ופריצת דרכים מכוח תכנית זאת: הסדרת נושא איחוד וחלוקה בועדה המקומית, כפי שנדרש בסעיף 120 – 121 לחוק התכנון והבניה. החלוקה המסומנת על גבי התשריט של תכנית זאת, היא חלוקה מנחה, שתקבל תוקף רק לאחר הפעלת סעיפים 120 – 121 במסגרת דיונים של הועדה המקומית.

2. 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך 6 חדשים 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, 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.
5. **מבנים להריסה:**
הועדה 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 תכנית 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 וייגבה 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:**
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.
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 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.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

:

יזם התכנית

:

מגיש התכנית

:

יעד אדריכלים
מתכנני ערים ונוף
בע"מ

עורך התכנית

:
