

מחוז הצפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית גליל עליון

קיבוץ הגושרים - חלוקת אזור המגורים תכנית מפורטת מס' ג/15165

המהווה שינוי לתכניות ג/10883 מופקדת וג/728 בתוקף ותמ"א 8
ג/1756, ג/4549 מאושרת

באזור המגורים הקיים - עד 222 יח"ד

העורך: אדר' גבי גרזון
א.ב. תכנון
רח' דרך מנחם בגין (פ"ת) 116,
ת"א 61251
טל': 03-6233777

תאריך עדכון: 25/06/2007

| | |
|---|---------------------------|
| <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 אישור תכנית מס' 15165 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 12/04/07... לאשר את התכנית העל גז'י סמל"ל לתכנון</p> | <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> |
|---|---------------------------|

| |
|---|
| <p>הודעה על אישור תכנית מס' 15165 מרטמה בילקוט הפרסומים מס' 5735 מיום 8.11.07</p> |
|---|

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/15165 קיבוץ הגושרים - חלוקת אזור המגורים.

1.2 מיקום התכנית:

נ"צ מרכזי: 258500 מזרח ו- 791750 צפון.

| מספר גוש | חלקות בשלמות | חלק מחלקה |
|----------|--------------|---------------------------------|
| 13292 | | 6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18 |

1.3 שטח התכנית:

248.8 דונם (מדוד במדידה גראפית).

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע : מ.מ.י.

יזם התכנית : קיבוץ הגושרים, טל : 6956211-04 פקס : 6956207-04 ד.ג. גליל עליון 12225
 מגיש התכנית: קיבוץ הגושרים, טל': 6956211-04 פקס: 6956207-04 ד.ג. גליל עליון 12225
 עורך התכנית: אדר' גבי גרזון - א.ב. תכנון, טל': 6233777-03, פקס: 6233700-03.
 כתובת: דרך פתח תקוה 116 ת"א - 67897

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתכנית מס' ג/4549 מאושרת ו- ג/1756 מאושרת ו-ג/10883 המופקדת, ג/728 בתוקף ותמ"א 8.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה, לרבות התכנית להרחבת הישוב ג/14457 לכתאושר.
 התכנית תואמת ומפרטת את תכנית ג/14457.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקני"מ 1:1250 ותרשים סביבה בקני"מ 1:20,000.
 ב. תקנון הכולל את הוראות התכנית, 14 דפים.
 ג. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:1000 (נספח מחייב).

1.7 גבולות התכנית:

כפי שמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף בקני"מ 1:1250.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

| | |
|---------|-------------|
| תאריך | הכנה |
| 1/12/04 | הכנה |
| 7.11.06 | עדכון אחרון |

1.9 ביאור סימני התשריט:

| | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| גבול התכנית | קו כחול עבה |
| גבול תכנית מאושרת | קו כחול עבה מרוסק |
| גבול תכנית תמ"א 8 | קו ירוק עבה מרוסק |
| קו בנין לכביש 909 | קו סגול דק מרוסק |
| קו גבול אזור עתיקות | קו שחור מרוסק |
| גבול גוש | קו שחור עם משולשים שחורים |
| גבול חלקה | קו ירוק כהה |
| מס' חלקה רשום | מספר בירוק |
| מס' מגרש מוצע | מספר בצבע שחור מוקף באליפסה |
| סימון מתחם מגורים | אות בצבע שחור |
| מבנה להריסה | שטח מטוית פסים שחורים דקים |
| מספר הדרך | מספר ברבע העליון של העיגול בדרך |
| רוחב הדרך | מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך |
| קו בנין | מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך |
| מתחם מגורים עד 222 יח"ד | שטח צבוע צהוב תחום בכתום |
| אזור למוסדות ישוב | אלכסונים חומים ואפורים לסרוגין |
| אזור למבני ציבור | בגוון חום תחום בחום |
| אזור למבני משק | שטח צבוע חום תחום בירוק כהה |
| אזור למבני ספורט | שטח צבוע ירוק תחום בחום |
| שטח פרטי פתוח | שטח צבוע ירוק בהיר תחום בירוק כהה |
| אפיק נחל/תעלת מים | שטח צבוע תכלת |
| אזור תעשייה | שטח צבוע סגול |
| אזור נופש ומלונאות | שטח צהוב תחום בחום |
| דרך מוצעת | שטח צבוע אדום |
| דרך מאושרת | שטח צבוע חום |
| דרך פנימית | שטח צבוע ירוק כהה |
| דרך לביטול | שטח מטוית פסים אדומים דקים |
| חניה | רשת משבצות שחורות על רקע אדום |
| דרך משולבת | פסים אלכסוניים אדומים וירוקים |
| בית עלמין | רשת משבצות ירוק על רקע צהוב |

2.0 טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | מצב קיים | | אזור |
|----------|--------|----------|--------|----------------------------|
| שטח דונם | אחוזים | שטח דונם | אחוזים | |
| 140.0 | 56.27 | 218.7 | 87.90 | אזור מגורים מס' יחד עד 222 |
| 8.0 | 3.21 | -- | -- | אזור למוסדות ישוב |
| 13.2 | 5.30 | -- | -- | אזור מבני ציבור |
| 21.6 | 8.68 | 6.2 | 2.49 | שטח פרטי פתוח |
| -- | -- | 4.4 | 1.78 | אזור מבנה משק |
| -- | -- | 0.9 | 0.36 | אזור נופש ומלונאות |
| -- | -- | 1.2 | 0.48 | אזור למבני ספורט |
| -- | -- | 1.5 | 0.60 | תעשייה |
| 34.0 | 13.66 | -- | -- | דרך מוצעת |
| 9.1 | 3.65 | 15.9 | 6.39 | דרך קיימת/מאושרת |
| 3.2 | 1.28 | -- | -- | דרך פנימית |
| 10.2 | 4.09 | -- | -- | חניה |
| 9.5 | 3.86 | -- | -- | דרך משולבת |
| -- | -- | -- | -- | בית עלמין |
| 248.8 | 100 | 248.8 | 100 | סה"כ שטח התכנית |

1.11 טבלת נתונים כמותיים עיקריים:

| מספר יחידות כולל | יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע/מ"ר |
|------------------|-------------------|-----------------------------|
| 222 יח' מגורים | אזור מגורים | 39,960 מ"ר = 180X222 מ"ר |
| | אזור למבני ציבור | 4,584 מ"ר = 13.1 X 35% דונם |
| | אזור למוסדות ישוב | 2800 מ"ר |

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

1. מטרות התכנית:

חלוקת אזור המגורים הקיים למתחמים בגדלים שונים, התווים דרכים, חניות, רצועות תשתית, שטחים פתוחים, מבני ציבור ומוסדות יישוב, במכלול אחד.

2. עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת חלוקה של אזור המגורים למתחמים והתווית דרכים ורצועות להנחת תשתיות לאורכן, קביעת אזור חניה, שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור.
2. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. חלוקה למגרשי מגורים.
5. התוויה של דרכים ושבילים.
6. שינוי יעוד ממגורים לצרכי ציבור וליעדים משולבים.

3. הוראות התכנית:

רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית ולשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1 אזור מגורים:

מסומן בתשריט בגוון צהוב.
מיועד למגורים קיימים וחדשים ומחולק למתחמים באמצעות מערכת כבישים ושבילים. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תשריטי איחוד וחלוקה של המתחמים למגרשי מגורים ובלבד שלכל מגרש תהיה דרך גישה עצמאית.
באזור זה תותר בניית בתי מגורים, חדשים, הרחבה ושיפוץ בתי מגורים קיימים משרד אישי סדנא וסטודיו לשימושם של בעלי הנכס בלבד בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר או שימוש בשטח המבנה הקיים למטרה זו וייכלל במנין השטחים של הדירה, בתנאי של שמירת איכות הסביבה והחיים ומניעה מטרדים כגון רעש זיהום וכד', באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
ניתן למקם סככות לחניה בקו בנין אפס באישור בכתב של השכן הגובל ובתנאי שגן הסככה ינוקז למגרש המבקש.
במבנים קיימים הגובלים בדרכים והחורגים מקו הבנין המצויינים בתשריט ישמר קו הבנין הקיים, אך כל תוספת לא תחרוג מהמותר על פי כל דין.
במבנים חדשים ישמר קו הבנין המוגדר בתוכנית זו לאחר הפקדתה.
זכויות ומגבלות בניה מתוארות בטבלה שבעמוד 8.

קיימת אפשרות להגדלת מבנים קיימים ללא חלוקה למגרשים, על בסיס תוכנית בינוי למתחם, באישור ועדה מקומית.
קיימת אפשרות להפקעת שטחים לצרכי ציבור, דרכים ותשתיות, על בסיס התוכנית המאושרת אף בטרם הסתיים תהליך שיוך הדירות והחלוקה. למגרשים.

3.2 אזור למבני ציבור:

מסומן בתשריט בגוון חום בהיר תחום בחום כהה.
באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי ציבור בהתאם למצויין בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
הבקשה להיתר בניה תציג תכנון מנחה של כל המתחם כולל פיתוח סביבתי ופתרונות חניה.

במבנים קיימים הגובלים בדרכים או שטחים שיעודם שונה והחורגים מקווי הבנין המוגדרים בטבלה או מצויינים בתשריט, ישמר קו הבנין הקיים, אך כל תוספת בניה חדשה לא תחרוג מהמותר על פי כל דין.

השימושים המותרים :

- א. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות.
 - ב. שטחים פתוחים.
 - ג. מקלטים.
 - ד. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.
- תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.
- מתן היתרי בניה ביעוד קרקע זה מותנה בתכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים ו/או ייעודי קרקע שונים. כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש.

3.3 אזור למוסדות ישוב:

- מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אפורים וחומים.
- אזור המיועד להקמה ושימוש של מבנים למתן שירותים אישיים לרבות בתמורה כגון: מנהלה, קליניקות פרטיות ורפואה משלימה, חינוך ותרבות, בידור, בריאות, מסחר, הסעדה ושירותים טכניים ומתקני ספורט.
- א. מרכז שירותים ומינהל כולל משרדים.
 - ב. בנינים לשרותי רווחה ודיור מוגן.
 - ג. מרכז שירותי צריכה.

למרכז מוסדות ישוב תוכן תכנית בינוי מנחה כולל פיתוח סביבתי ופיתוחות חניה שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה תנאי למתן היתרי בניה למעט תוספות בניה לשימושים הקיימים טרם הגשת התכנית.

שטחי בניה למסחר יוגבלו ל- 800 מ"ר סה"כ.

במבנים קיימים הגובלים בדרכים או שטחים שייעודם שונה והחורגים מקווי הבנין המוגדרים בטבלה או מצויינים בתשריט, יישמר קו הבנין הקיים, אך כל תוספת בניה חדשה לא תחרוג מהמותר על פי כל דין.

3.4 שטח פרטי פתוח.

מסומן בתשריט בגוון ירוק בהיר.

נטיעות וגינות, מתקני נופש וספורט, מתקנים הנדסיים (מים, חשמל ותקשורת), שבילים ודרכי גישה ציבוריות אל מגרשי המגורים.

מקלטים, דרכי ביטחון, גדרות, סככות צל וחניה בכמות שלא תעלה על 10% מהשטח (כמתואר בתוכנית ג/14457).

3.5 דרך פנימית

מסומנת בתשריט בגוון ירוק כהה.

מיועדת לתנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב בטחון בלבד.

בתחום הדרך ניתן להעביר תשתיות מים, חשמל, ביוב ומדרכות להולכי רגל. רוחב מינימלי של דרך פנימית יהיה 4 מטר.

דרך קיימת ודרך מוצעת

3.6

מסומנות בתשריט בגוון חום לדרך קיימת ובגוון אדום לדרך מוצעת. השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב, תאורת רחוב ונטיעות.

6.7.1 אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.7.2 לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

6.7.3 כל הדרכים והחניות יהיו על פי תקן והוראות לתכנון ובניה התשכ"ה ותשמ"ג 1983. רוחב דרך משולבת לא יפחת מ- 8 מטר ואילו דרכי הגישה הציבוריות אל מרכז הישוב ומרכז פעילות תיירותית ומסחרית יהיו ברוחב 16 מטר ומעלה.

דרך משולבת.

3.7

מסומנת בתשריט בפסים אלכסוניים אדומים וירוקים, השטח מיועד לנגישות הולכי רגל וכלי רכב למגרשי מגורים כמשמעותה בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב, תאורת רחוב ונטיעות. מגבלות בניה בתחום הדרך המשולבת, כמתואר בסעיף 3.7.

מגרשי חניה:

3.8

החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה המצורף כנספח מחייב לתשריט ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה. (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.10 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

| שם האזור (שימושים עיקריים) | גודל מגרש מינימלי במ"ר | קווי בנין (8) | | | | אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי ליחידת מגורים | | | | | | | | |
|----------------------------|------------------------|---------------|-------|------|-------------------|---|-------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|----------|-----|
| | | קדמי | אחורי | צדדי | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | שטחי שירות | שימושים עיקריים | שטחי שירות | שימושים עיקריים | שטחי שירות | שימושים עיקריים | | |
| מגורים | 300 | (4)3 | (4)3 | (4)3 | -- | 180 מ"ר | 40 מ"ר | 50% | סה"כ | 220 מ"ר | 40% | סה"כ | 220 מ"ר | 50% |
| | מבני ציבור | 1000 | (4)5 | (4)5 | -- | 35% | 5% | 40% | סה"כ | 40% | 40% | סה"כ | 3200 מ"ר | 40% |
| איזור למסודות ישוב | 1000 | (4)3 | (4)3 | (4)3 | -- | 2800 מ"ר (7) | 400 מ"ר (7) | 40% | סה"כ | 3200 מ"ר | 40% | סה"כ | 3200 מ"ר | 40% |
| שפ"פ | | | | | (6) | (6) | (6) | (6) | (6) | (6) | (6) | (6) | (6) | (6) |

- 1) גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 9.5 מ'.
- 2) אפשרי קו בנין צדדי בין שני מגרשים 0 מ' ע"פ תכנית בניון, ובשקול דעת של מהנדס הועדה, בתנאי שתיתן הסכמה בכתב של הדיירים הגובלים בקו המגרש אמור ובקיר על גבול המגרש לא יהיו פתחים כלשהם.
- 3) גובה מבנה יחושב מפני הקרקע הטבעית במרכז הבית המתוכנן, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 4) תותר תוספת בניה לקומה שניה, מעל בניה קיימת ובלבד שהמרחק המזערי בין מבנים שכנים קיימים לא יפחת מ- 3 מטר.
- 5) ס"ה שטחים עיקריים המיועדים למסחר לא יעלה על 800 מ"ר.
- 6) בשטחי השפ"פ תותר ס"ה שטחי בניה שלא יעלה על 100 מ"ר לכל השטח.
- 7) מניין סה"כ שטחי בניה מותרים לכל שטח התכנית ולא למגרש בודד.
- 8) למעט מבנים קיימים.

1.11 איזור מגורים טבלת זכויות והגבלות מתחמי תכנון

| סה"כ זכויות | מספר חניות לרכב | | | מספר יחיד מתוכננות | שטח מתחם בדונם | מס' מתחם מגורים |
|-----------------|---------------------|----------------------------|---------------------|--------------------|----------------|-----------------|
| | חניות בשטח המגורים | מס חניות במגרש חניה מתוכנן | מס חניות נדרש במתחם | | | |
| 5280 | - | 72 | 48 | 24 | 14.5 | א |
| 2640 | - | 30 | 24 | 12 | 12.5 | ב |
| 3080 | - | 29 | 28 | 14 | 7.0 | ג |
| 6160 | - | 69 | 56 | 28 | 12.2 | ד |
| 1320 | | | 12 | 6 | 2.8 | יד |
| 5060 | - | 53 | 46 | 23 | 9.5 | ה |
| 2200 | - | 42 | 20 | 10 | 10.6 | ו |
| 1320 | - | | 12 | 6 | 6.3 | ז |
| 5060 | - | 53 | 46 | 23 | 12.5 | ח |
| 5280 | - | 80 | 48 | 24 | 11.0 | ט |
| 1540 | - | | 14 | 7 | 7.4 | י |
| 880 | - | 29 | 8 | 4 | 7.0 | יא |
| 2860 | - | 57 | 26 | 13 | 6.2 | יב |
| 3080 | | | 28 | 14 | 6.5 | יג |
| 3080 | - | 44 | 28 | 14 | 14.0 | יד |
| סה"כ 48.840 מ"ר | סה"כ 222 יח' מגורים | | | | | |

4. הוראות כלליות

1. תשתיות

בתכנית יינתן מענה לנושאי התשתיות בישוב – מים, ביוב, ניקוז, הן מבחינת שמירת שטחים נחוצים והן מבחינת הפתרונות המתאימים וזאת בתיאום עם משרד הבריאות ורשות הניקוז.

2. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת לכך.

3. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

תנאים למתן היתר בניה

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הסדרה וביצוע בפועל של:

- א. העברת תכנית אב למים עדכנית למשרד הבריאות.
- ב. הכנת תכנית לטיפול קדם במי הגלם והעברתה לאישור משרד הבריאות.
- ג. בהתייחס למקור המים - יש לבצע בדיקה כימית במקור המים ולהעביר תוצאות הבדיקה למשרד הבריאות סקר הידרולוגי - סביבתי של מקור המים.
- ד. הפעלת מתקן הטיפול במים (סינון וחיטוי) יהיה כפוף ל"הוראות הפעלה ראשונה" של משרד הבריאות.
- ה. הסדרת היתר בניה למפעל הטיפול במים (סינון וחיטוי).
- ו. למרות האמור לעיל, מתן היתרי בניה מכח תכנית זו לתוספות חדשות למבני מגורים הקיימים בלבד, ולגיטימציה למבנים קיימים אשר נבנו ללא היתר בכל תחום התכנית ובלבד שהם נבנו לפני שנת 2000, לא יותנה בקיום סעיף המשנה ב' וזאת במשך תקופת בנייה שתסתיים בתום שלוש שנים ממועד אישור תכנית זו.

4. ניקוז

- א. תנאי לאישור התב"ע, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באשור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז המגרש המבוקש למערכת ניקוז כללית ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ג. לא יינתן היתר בניה ללא הצגת נספח ניקוז ואישורו ע"י רשות ניקוז כנרת.
- ד. כל חציית נחל ו/או פיתוח שטח בקרבת הנחל יעשה בתיאום ואישור של רשות ניקוז כנרת.

5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

6. תקשורת

תכניות תקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס המועצה האזורית כתשתית תת קרקעית.
מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה, רדיו וכו' יאושרו ע"י מנהל ההנדסה.

7. חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים 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 אוריים 1.5.
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'.

2. 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.

3. 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. המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

8. עתיקות

- א. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היוזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתייר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

9. תניה

החניה תהיה בהתאם לנספח תנועה המצורף כנספח מחייב לתשריט ובהתאם. להוראות תקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה התשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

10. איחוד וחלוקה

- א. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה עד לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ג. תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים, למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

11. הפקעות לצרכי ציבור

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.

12. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

13. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

14. מבנים להריסה:

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

15. עודפי חפירה ופסולת גושית:

עודפי חפירה בתהליכי פיתוח שטח ישתלבו בתהליכי הפיתוח במסגרת המגרש ולא יועברו לשטחים אחרים ללא אישור מהנדס הוועדה המקומית.

1. עודפי פסולת יועברו לאתרים מאושרים.
2. עודפי פסולת עפר יועברו לאתרים מאושרים ע"י מנהל היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

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

17. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

18. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

19. רישום: שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

20. תנאים לביצוע התכנית: תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

21. תקפות התכנית: לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות

קיבוץ הגושרים
10/01/07

א. היום:

ב. ועדה מקומית:

ג. ועדה מחוזית:

ד. בעל הקרקע

ה. המתכנן

א.ס. חכנו
חברת קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ