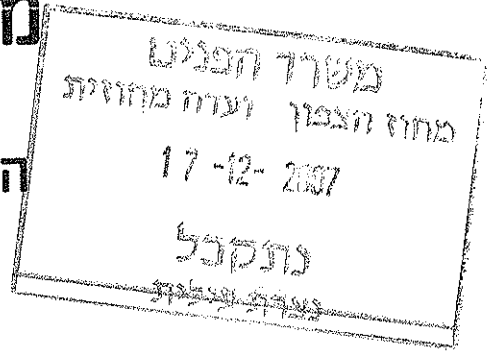


25.12.07 מנין חשבוני

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

אצבע הגליל



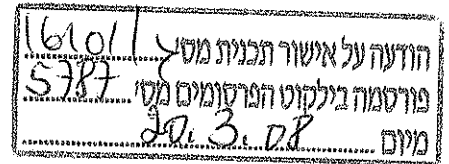
תחום שיפוט מוניציפלי חצור הגלילית

תוכנית מס' ג' / 16101



שינוי לתוכניות מתאר ג' / 9334 , ג' / 12203

שכונת האצבע



י ו ז ם התוכנית: משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל

בניין לב עסקים - רח' המלאכה

ת.ד. 515, נצרת עילת 17671

טל. 6088222 - 04 פקס. 6088233 - 04

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון

קרית הממשלה - נצרת עילית - 17000

טל. 6558211 - 04 פקס. 6560521 - 04

עורך התוכנית: רמר ס. דן - אדריכל

ת.ד. 5719 נצרת עילת 17542

טל. 6552185 - 04

פקס. 6564213 - 04

התחצור

16 אוקטובר 2007

פרק מס' 1

זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 תוכנית מתאר מס' ג/16101 שינוי לתוכניות מס' ג/4175, ג/9334 ו- ג/12203.

1.2 מקום התוכנית:

מחוז : הציפון
 המקום : תחום שיפוט מוניציפלי חצור הגלילית
 נ.צ. : 251:500 766:250
 גושים וחלקות :

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13843		68, 71, 83, 84
13844	3, 4, 19, 26, 28, 29, 38 35, 41, 75-83, 92	1, 2, 5, 13, 18, 27, 30-32 42-43, 45-46, 49, 50, 59, 65-74, 84-89, 91
13845	3, 35, 41, 95	1, 2, 36-40, 42-52, 54-83 93, 94
13846		140

1.3 שטח התוכנית (+כמות יח"ד):

167.58 דונם.

206 יח"ד.

1.4 בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

קרית הממשלה - נצרת עלית 17000

טל. 558211 - 04 פקס 560521 - 04

יוזם התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל

בנין לב העסקים, ת.ד. 515

נצרת עלית 17671

טל. 6088232 - 04 פקס. 6088233 - 04

מגיש התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל

בנין לב העסקים, ת.ד. 515

נצרת עלית 17671

טל. 6088232 - 04 פקס. 6088233 - 04

מרמ.ט. זן - אדריכל, רישיון מספר 23905
 ת.ד. 5719, נצרת עילית 17542
 טל. 6552185 - 04 פקס. 6564213 - 04

יועצים:

נוף - שמחזוני יפתח
 ת.ד. 88, כפר ויתקין 40200
 טל/פקס. 8663050 - 09

כבישים ותנועה - גליל הנדסה - ת.ד. 210, אחזר תעשייה, רמת ישי
 טל. 04-9837428, פקס. 04-9837154

מים וביוב - דנק עמוס, ת.ד. 3280,
 חיפה 31032
 טל. 04-8207942, פקס 04-8209744

חשמל ותקשורות - רפי כהן - דרך יפו 145, חיפה 35251
 טל. 8536666 - 04, פקס. 8537771 - 04

יחס לתוכניות אחרות:

1.5

תוכנית זו נערכה עפ"י תוכנית אב לחצור הגלילית ומשנה את התוכניות מס. ג'/4175, ג'/9334, ג'/12203.

עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

התוכנית תואמת את ת.מ.א 35 ובהתאם לצפיפות המותרת עפ"י סעיף (ב) 12.22 ות.מ.מ 2 - התוכנית כוללת רה-תכנון של דונם אחד מתוך הקלה בת 64 דונם שנתקבלה מת.מ.א 22 עבור תוכנית ג'/9334.

מסמכי התוכנית:

1.6

- א. תקנון בן 16 עמודים - מסמך מחייב
- ב. תשריט קנה מידה 1:1250 - מסמך מחייב
- ג. נספח בינוי מנחה קנה מידה 1:1250.
- ד. נספח נוף - מסמך מנחה
- ה. נספח כבישים - מסמך מנחה ק"מ 1:500
- ו. נספח ביוב אספקת מים - מסמך מנחה קנה מידה 1:1000

תאריך הכנת התוכנית:

1.7

תאריך	
26.9.2004	הכנה
22.3.2005	עדכון 1
22.5.2005	עדכון 2
18.11.2006	עדכון 3
22.01.2007	עדכון 4
16.10.2007	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 **באור סימני התשריט****פירוש בתשריט**

גבול התוכנית
גבול תוכנית מאושרת
גבול שיפוט
גבול גוש
גבול חלקה רשומה
גבול מגרש מוצע
איזור מגורים א'
איזור מגורים ב'
איזור מגורים ג'
שטח ציבורי פתוח
שטח למבני ציבור
מתקן הנדסי
דרך מוצעת או הרחבת דרך
דרך קיימת או מאושרת
דרך לביטול

דרך הולכי רגל

מספר הדרך

קו בנין

רוחב הדרך

מס' גוש

מס' חלקה רשומה

מס' מגרש מוצע

ייחודי לתוכנית מצב קיים:

איזור מגורים 1

איזור מלונאות ונופש

פארק

טבלת שטחים:

1.10

סוג הציון
קו כחול עבה
קו כחול מקווקו
עגולים אדומים ע"ג קו אדום
קו שחור משונן
קו ירוק
קו שחור
צבוע כתום
צבוע תכלת
צבוע צהוב
צבוע ירוק
צבוע חום ותחום קו חום כהה
צבוע סגול ועליו קווים שחורים אלכסוניים
צבוע אדום
צבוע חום
פסים אדומים אלכסוניים ע"ג קווי
רצועת הדרך
צבוע ירוק כהה וירוק בהיר לסירוגין
ברבע העליון של העגול
ברבעים הצדדים של העגול
ברבע התחתון של העגול
מספר בן 5 ספרות צבוע ירוק
מספר צבוע ירוק
מספר מוקף עגול בשחור

צבוע כתום
צבוע צהוב ותחום בחום
שטח צבוע ירוק מקווקו בירוק קהה

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
29.19	48.9	—	—	איזור מגורים א'
11.50	19.27	1.78	3.00	איזור מגורים ב'
4.76	7.98	4.13	6.92	איזור מגורים ג'
0.81	1.35	—	—	שטח למבני ציבור
29.90	50.10	18.86	31.60	שטח ציבורי פתוח
0.18	0.30	—	—	מתקן הנדסי
4.74	7.95	7.26	12.17	דרך קיימת או מאושרת
17.64	29.56	—	—	דרך מוצעת או הרחבת דרך
1.28	2.15	0.38	0.64	דרך הולכי רגל
—	—	44.18	74.01	איזור מגורים 1
—	—	0.75	1.25	איזור מלונאות ונופש
—	—	22.66	37.97	פארק
100	167.58	100	167.58	סה"כ

פרק מס. 2

מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

הקמת שכונת מגורים בת 206 יחידות דיור, תכנון שטחי מבנים לשטחי ציבור, פיתוח נופי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- התאמת יעוד הקרקע למגורים עפ"י צורכי הישוב.
- קביעת הוראות בניה - צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- הקמת שטחים למבני ציבור עפ"י צורך.
- הקמת שטחי ציבור פתוחים במרכז השכונה ופיתוח נופי.
- קביעת הנחיות תנועה.
- התווית רשת דרכים פנימית לשכונה הנ"ל.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

יחיד מוצע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	
206	51,400	מגורים
—	650	מבני ציבור

פרק מס. 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

3.1.1 איזור מגורים א' מגרשים מס. 1-98

- המגרשים ישמשו להקמת בתי מגורים חד משפחתיים בקומה אחת או שתי קומות. במגרשים 54-58 תותר קומה שלישית עפ"י נספח הבינוי 1:500 אשר יוגש כמפורט במסמכי התוכנית.
- כן יותרו משרדים של בעלי מקצוע חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה גר האדם בעוסק באותו מקצוע או באותה אומנות, ועיסוקם הנ"ל לא יהווה מטריד לשכנים.
- שטח פעילות זו לא יעלה על 40 מ"ר מן השטחים העיקריים המותרים.
- לא יותרו מבני עזר מחוץ למבנה המגורים למעט מבנה חניה.
- גגות המבנים באיזור זה יוקרו ב-60% (לפחות) מהיטל המבנה ברעפי חרס או רעפים אחרים המאושרים ע"י הזעדה.
- שטחי הגג הנותרים ירוצפו.

מבני חניה:

- שטח המבנה (לשתי חניות) עד 30 מ"ר לכל מגרש.
- יותר קירוי החניה למגרשים הנמצאים טופוגרפית מתחת לדרך. עם זאת לא תותר בו בנית וקירות צד (שמירה על החזית לנוף).
- גובה גג החניה עד 2.50 מ'.
- מבנה החניה במגרשים הגבוהים מן הדרך יותר ע"י חפירה ויצירת מבנה קשיח אשר תקרתו תוכל לשמש כמרפסת גן מרוצפת. ניתן לסגור החזית בשערים נגורים או דלתות הנפתחות כלפי פנים או כלפי מעלה. (לא לכיוון המדרכה הסמוכה).
- החניות ינוקזו לתוך המגרש.

3.1.2 אזור מגורים ב' מגרשים 201-206

- באיזור מגורים ב' מס' יחידות הדיור יהיה כמפורט בטבלת זכויות והגבלות הבניה ועפ"י הטבלה בנספח בינוי 1:1250. השימושים המותרים - ראה איזור מגורים א'.
- יותרו שתי קומות מגורים אשר ידורגו תוך יצירת מרפסות לנוף.
- במגרשים 201-203, 205-206, בהיותם בעלי קומה אחת מתחת למפלס הדרך, יותרו שטחי שירות בטווח קו הבניין הקדמי מתחת למפלס הדרך (מתחת למשטח החניה). מעל שטחי השירות הנ"ל יותרו חניות מקורות באופן אחיד וללא קירות צד. החניות ינוקזו לתוך המגרש.
- במגרש 204 יותרו חניות בטווח קו בניין צידי עד גבול המגרש.
- בכל מגרש באיזור זה תותר חלוקה למגרשים דו משפחתיים כמפורט בטבלת זכויות והגבלות הבניה.
- בכ"א מן המגרשים 204-206 יותרו יחידות קצה חד משפחתיות (לכל היותר 2 יחידות מסוג זה) עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות הבניה.

3.1.3 אזור מגורים ג'**מגרשים 301-303**

- באזור מגורים ג' מס' יחידות הדיור יהיה כמפורט בטבלת זכויות והגבלות הבניה ועפ"י הטבלה בנספח בינוי 1:1250. השימושים המותרים – ראה אזור מגורים א'.
- באזור מגורים ג' מס' יחידות הדיור לדונם נטו לא יעלה מ- 4 יח"ד.
 - יותרו שלוש קומות מגורים.
 - בקומת הקרקע תתאפשר מלבד חניה מקורה חלק מיחידת מגורים.
 - לא יותרו מבני עזר מחוץ למבנה המגורים.
 - יוגש פירוט בנספח בינוי בק"מ 1:500 כמפורט במסמכי תוכנית זו.
 - בכל מגרש יותרו ארבע יח"ד כמפורט בטבלת זכויות והגבלות הבניה, עם אפשרות פיצול לשני מבנים בעלי מרווח מינימלי של 5 מ' ביניהם.

3.1.4 שטח מבני ציבור:**מגרש מס. 401**

- באזור זה תותר הקמת מבנים לצרכים הבאים:
- מבנים למטרות חינוך, תרבות, דת, מוסדות קהילתיים ומוסדות בריאות.
 - חניות.
 - גינון ופיתוח השטח.
 - מגרשי ספורט ומבנים האמורים לשמש לפעילות ספורטיבית.
 - יותרו הפונקציות המותרות בשטח ציבורי פתוח.
 - במקרה של בנית מספר מבנים במגרש יקבע מיקומם בתוך קווי הבניין ההיקפיים בתוכנית בינוי – לאישור הועדה המקומית.

3.1.5 שטח ציבורי פתוח:**כולל מגרשים 520-531**

- ישמש לפעילות פנאי ונופש כגון:
- פיתוח ונטיעות.
 - מתקני משחק וספורט.
 - ריהוט גן.
 - שבילים ותאורה.
 - מתקנים הקשורים לתכליות הנ"ל.
 - מבנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.
 - יותרו דרכי מעבר לכלי רכב לצורך תחזוקת השטחים הנ"ל.
 - הביצוע עפ"י הנחיות נספח הבינוי המצורף.

3.1.6 דרכים ודרכי שירות:

- יבוצעו עפ"י תוכנית מאושרות.
- הדרכים והחניות יבוצעו עפ"י תקן משרד התחבורה.
- הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים כגון אספקת חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון וניקוח, רשת תאורה, גינון ונטיעות וריהוט רחוב.

3.1.7 דרכים להולכי רגל:

- ישמשו לתנועה רגלית בלבד, שבילים ומדרכות, ניקוח ותשתיות ציבוריות, רשת תאורה, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.

3.1.8 מתקנים הנדסיים

- ישמש להקמת שירותים הנדסיים הקשורים לתשתיות השכונה כגון: בתי משאבות, מבני טרנספורמציה וכל הקשור לתשתיות.

פרק 6.ט.ס

טבלת זכויות וחובלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה והדרישות שמוזנים.
 ואחוזי בניה בתוכנית ובתקנות תשנ"ב 1992

מס מבנים למגרש מינימלי	מס' יחיד סה"כ	צפיפות נמ' מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה ושטח בניה מכסימלי							גודל מגרש מינימלי במ"ר			שם האזור (שימושים עיקריים)
			מס' קומות במסדרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מפתח למפלס כניסה	מתחם כניסה למפלס	מעל למפלס כניסה	קומי	אחוזי	צדדי	
1	98	1	9 (2) 3	2	(4) 30 + 48 % (2) 20%	35 % 5% (2)	(4) 30 + 3 % (2) 4%	45 % (2) 16%	(3) (3)	(4) 30 + 48 % (2) 20%	מ' 5	מ' 3.5	מ' 3 (1) מ' 4	מ' 1-98 מ' 480	מגורים א (3)
1	16	2	9	2	מ' 450	מ' 270	(4) מ' 45 (5) מ' 45	מ' 360	מ' 245 (3)	מ' 205 (3)	מ' 5 (6)	מ' 4	מ' 2.5	מ' 201 מ' 480	מגורים ב
1	14	2			מ' 450	מ' 270	(4) מ' 45 (5) מ' 45	מ' 360	מ' 245 (3)	מ' 205 (3)				מ' 202 מ' 480	
1	12	2			מ' 450	מ' 270	(4) מ' 45 (5) מ' 45	מ' 360	מ' 245 (3)	מ' 205 (3)				מ' 203 מ' 480	
1	16	2			מ' 400	מ' 260	(4) מ' 40	מ' 360	מ' 245 (3)	מ' 400 (3)	מ' 5	מ' 3	(9) מ' 3	מ' 204 מ' 480	
1	11	2			מ' 450	מ' 270	(4) מ' 45 (5) מ' 45	מ' 360	מ' 245 (3)	מ' 205 (3)	מ' 5		מ' 3	מ' 205 מ' 480	
1	7	2			מ' 450	מ' 270	(4) מ' 45 (5) מ' 45	מ' 360	מ' 245 (3)	מ' 205 (3)	מ' 6			מ' 206 מ' 480	
1	4	4	12	3	מ' 1000	מ' 440	(7) מ' 100	מ' 900	(3) —	מ' 1000 (3)	מ' 7	מ' 4	מ' 2.5	מ' 301 מ' 960	מגורים ג
1	16	4			מ' 1000	מ' 440	(7) מ' 100	מ' 900	(3) —	מ' 1000 (3)				מ' 302 מ' 960	
1	12	4			מ' 1000	מ' 440	(7) מ' 100	מ' 900	(3) —	מ' 1000 (3)				מ' 303 מ' 960	
1	—	—	11	2	60%	45%	10%	50%	(3)	60%	מ' 5	מ' 5	מ' 5	מ' 401 מ' 1300	שטח מבני ציבור
1			4.6	1	מ' 50	מ' 50	—	מ' 50	—	מ' 50 (3)	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 250	מתקנים תמטיים

- (1) קו בנין עפ"י תוכנית הבנייה.
- (2) תוספת למגורים 54-58 בלבד עפ"י המפורט בטבלה להלן
- (3) ירידה זה בסמכות הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה מומלע מפלס הכניסה למתחת ולא להיפך, ללא תוספת אחוזי בניה.
- (4) לחונה בלבד.
- (5) מתחת למשטח החניה בלבד.
- (6) שטחי שירות תחת גשר הכניסה/חניה יותרו עד קו בנין אפס לרוך רק בהיתום בקוים תחת מפלס חדר הסמוכה.
- (7) לחונה שתיבנה בקומת הקרקע של המבנה.
- (8) במגורשים פנימיים תותר ירידה זה משפתות במשטח מגרש מינימלי של 300 מ"ר. במקרה זה השטחים המותרים לבניה במגרש ידיו חוצית מן המותר עכ"ל 2 חז"ל.
- (9) בתוך קו הבנין תותר בניית חניות עד קו בנין צד אפס

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות הארכיטקטוניות

על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

- 3.3.1 חובה להשלים הבניין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.3.2 חובה להשלים ביצוע שיקום נופי של מדרונות חפירה, חציבה ומילוי.
- 3.3.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יעברו על הקירות החיצוניים של המבנה. במסגרת הבניה יעשו הכנות להעברת הקווים הנ"ל בשרוולים או פילרים בתוך המבנה.
- 3.3.4 ניקוח מי גשם: צינורות ניקוח מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויעברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.3.5 מיכלים לאספקת גז: לא יוצבו לאורך חזיתות הבניינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, ומאושרים ע"י הועדה המקומית.
- 3.3.6 מסתורי כביסה: במקרה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יעוצבו ויבנו מחומרים עמידים (לדוגמא שלבי אלומיניום, פח מגולוון, לוחות יצוקים למטרה זו מחומרים שהינם עמידים לאורך זמן).
- 3.3.7 מזוג אויר: בכל הדירות יתוכננו ויוכנו הכנות למזוג אויר. יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה או הנספח.
- 3.3.8 עיצוב גגות: הגגות יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשילוב מתקנים עליהם כגון: מערכות סולריות, חדרי מעליות, מיכלים, אנטנות מרכזיות. בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל ויתנו פתרון לשביעות רצון הועדה.
- בכל האיזורים יושם דגש מיוחד למבט על הגגות השטוחים באיזורים אלו תוך שימוש בחומרים מתאימים.

- 3.3.9 ש י ל ו ט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מזאר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.3.10 שלטי פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים.
- 3.3.11 קומות עמודים מפולשות: תאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- 3.3.12 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- 3.3.13 פינוי אשפה: יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. במידה ויידרש ע"י הרשות יציב בעל הקרקע על חשבונו פחים או מכולות מדגם מאושר ע"י הרשות המקומית.
- 3.3.14 מבני עזר: לא יותרו מבני עזר נפרדים במגרש מלבד מבני חניה, אשר יבנו עפ"י הוראות תוכנית זו ונספח הבינוי.
- 3.3.15 - תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, כולל חתכים של המבנה ביחס למגרש ומיקומו ביחס לדרכים או מגרשים סמוכים. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקח, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה. - במגרשים אשר שוקו מפולסים לא יותרו שינויי מפלס ללא התייחסות ספציפית של הועדה המקומית.
- 3.3.16 גנון והשקיה: לכל בית משותף תוגש תוכנית גינון והשקיה עפ"י דרישות מהנדס הרשות. הדבר נכון גם לגבי שטחי גינון פרטיים הצמודים לדירת המגורים המהווה חלק מבית משותף. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה. הנחיות ספציפיות לנושא זה עפ"י נספח הנוף.
- 3.3.17 נטיעות: יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכזם יכול להוות מפגע במבט לנוף או מטריד עפ"י חוות דעת ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.
- 3.3.18 מסלעות, קירות תמך, קירות הפרדה בין מגרשים, גדרות: יבנו בחומרים צורות וגבהים עפ"י נספח הנוף. א. במקרה של פילוס מגרשים ע"י חם התוכנית - עפ"י תוכנית בינוי. ב. במקרה של מסירת מגרשים עפ"י טופוגרפיה טבעית יותרו קירות תמך בהסכמה בין שכנים, אך פילוסם יעשה עפ"י נספח הבינוי של תוכנית זו. ג. בכל מקרה גדרות וקירות הפרדה (שאינם קירות תמך) יעשו בהסכמה בין שכנים.

- 3.3.19 קווי מים וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים: היזם והרשות המקומית יהיו רשאים להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול. כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקוים אלה.
- 3.3.20 פנסי תאורת רחוב וריהוט רחוב: יעשו עפ"י אישור מהנדס המועצה המקומית.
- 3.3.21 מתן טופס 4 (גמר העבודה) מותנה בהתחברות המבנים למערכת הביוב המרכזית וסיום פתרון קצה.
- היזם והרשות המקומית יהיו רשאים להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול. כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקוים אלו.

ב. תשתיות

1. **מים** - אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
2. **ניקוז** - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוח האזורית.
3. **ביוב** - לא יינתנו היתרי בניה ללא חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

- קווי חשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים.

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
- בקו מתח על 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים על שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 מ- 3 מ' מהכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ- 1 מ' מהכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ- 0.5 מ' מהכבלים מתח נמוך עד 1000 וואט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד פני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. **קווי תקשורת** – כל קווי הטלפון והתקשורת בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.

6. **א ש פ ה** – סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שזובטח מקום לפזי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. – הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

א. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראלי:
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב)
 לחוק התכנון והבניה יזכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
 ב. **שיפוי**: כל הוצאות התכנון, לרבות הפיזיים, יחולו על יחם התוכנית. יחם התוכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיזיים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דבר אחר, בנוסח שימצא לו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן תוקף לתוכנית.

3. רישום:

כתנאי להוצאת היתרי בניה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

פרק מס. 4

מימוש התוכנית

- 4.1 תנאים למתן היתרי בניה:**
- יוגש לאישור הועדה המקומית נספח בינוי לביצוע בק"מ 1:500 הכולל מיקום חניות, וצורתן הסכמתית, פילרים ו גובה מפלסי בניה.
 - ביצוע דרכים וחניות יהווה תנאי לאיכלוס המבנים.

4.2 שלבי ביצוע:

בשל גודלה המזערי של תוכנית זו, לא יחולו עליה שלבי ביצוע.

4.3 תקפות התוכנית:

לא יחל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

1/11/2007

התאחדות עובדי המגזר
הממשלתי

עורך התוכנית

חתימה

יוזם התוכנית

חתימה

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בהנחה שיש קדימה ותואמת עם
דעתנו. תנאי ההסדר יבואו
התנאים הישנה לגבי תכנית הלימודים אין בה כדי להקטין את זכות
ליוזם התוכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח התוכנית כל עוד לא
הוקמה שטח מוגדר וזכויות הבעלות בו יבואו לתחתיה או באחד
בניגוד לתוכנית של בעל זכות השטח הוגדר ולאן כל רשות פוטנציאלית
לפי כל חוקי המדינה. **חתימה**
בין השטח המוגדר בתוכנית או ייזמה על ידי בעל הזכויות
היזמה בזמן תכנון התוכנית, אין להתנגדו על התוכנית הסופית או
הסופית עליו. יש לזכור שהתנאי יבואו על זכויות כלכליות ולא על
כל זכות אחרת. התנאים יבואו לנו מכח השכם באשר יבואו כל דין שכן
התנאים יבואו אף ורק בנקודות צבט ותכנית.

בעל הקרקע

ניכר
מנהל המפעל

11.12.07