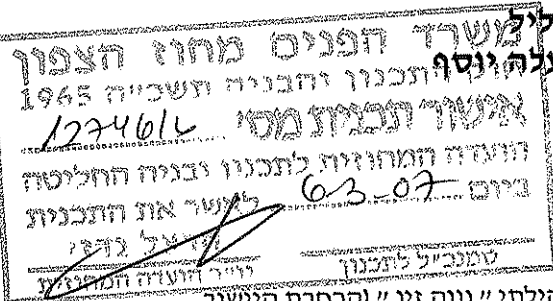


מאי 2008

מחוז הצפון



מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי : מו"אז מעלה גונס

שם ישוב : נווה זיו

פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

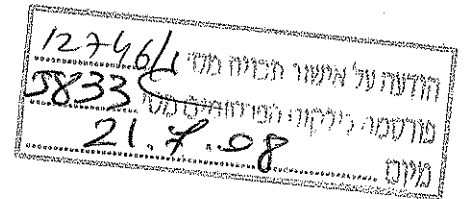
תכנית מפורטת מס' ג/ 12746 מו"א ישוב קהילתי " נווה זיו " (הרחבת היישוב נווה זיו), המהווה המשך לתכנית ג/בי"מ/ 39 ותכנית ג/ 11013 שבתוקף. מקום התכנית - מערבה מישוב הקיים.

1.2 מקום התכנית :

הישוב ממוקם בתחום שיפוט מוניציפלי מו"אז מעלה יוסף, באזור גבעת שעל, שנמצא כ- 3 ק"מ צפון-מזרחה מקיבוץ כברי. הכניסה לישוב מכביש מס' 89. היישוב מתוכנן כהמשך הישוב הקיים ומהווה חלק אינטגרלי של מערכת תיכנונית משותפת.

נ.צ. מרכזי	מזרח : 217000	צפון : 770500
------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18333		6
18667		5, 24



1.3 שטח התכנית :

251.04 דונם לפי שיטת מדידה ממוחשבת

1.4 מספר יחידות דיוור :

155 יחידות דיוור

1.5 בעלי עניין :

- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, מבני ממשלה, נצרת עילית, טל' : 04-6558211, פקס' : 04-6461358
- יזם התכנית : מנהל מקרקעי ישראל, מבני ממשלה, נצרת עילית, טל' : 04-6558211, פקס' : 04-6461358
- מגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל, מבני ממשלה, נצרת עילית, טל' : 04-6558211, פקס' : 04-6461358
- עורך התכנית : "טל-אל אדריכלים" שותפות רשומה מס' 3-54016116, מצפה טל-אל, ד.נ. אשרת 25167, טל' : 04-9968818, פקס' : 04-9996244

1.6 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א - 31 - התכנית תואמת לתמ"א - 31 (אשר היתה בתוקף בעת קבלת החלטה על הפקדת תכנית זו בתאריך 11.08.2003. תמ"א - 31 - בוטלה בתאריך 27.11.2005 עם אישורה של תמ"א - 35.

תמ"א - 35 – התכנית אושרה בהתאם לסעיף 17.3 לתמ"א - 35.

תכניות מתאר ארציות אחרות :

התכנית מהווה הקלה **מתכנית מתאר ארצית ליער וייעור תמ"א - 22** בשטח של 251.62 דונם מיער טבעי לטיפוח.
התכנית תואמת **לתכנית מתאר ארצית לאתרי כריה וחציבה תמ"א - 14**.

תמ"מ - 2

התכנית תואמת לתמ"מ- 2 שינוי מס' 41 הרחבת היישוב נווה זיו.

יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע :

יער טבעי לטיפוח בהתאם לתמ"א - 22 וקרקע חקלאית בהתאם לתמ"מ - 2.

תכנית מתאר מקומית :

התכנית תואמת, גובלת ומשלימה לתכנית מפורטת ג/ב"מ/ 39 ולתכנית מפורטת ג/ 13319 המאושרת.

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 12 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:2500 – מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וחניה בקניימ 1:1250 – מסמך מנחה.
- ד. נספח נוף בקניימ 1:1250 – מסמך מנחה.
- ה. נספח מערכות מים וביוב בקניימ 1:1000 – מסמך מנחה.

1.8 תאריך הכנת התכנית :

מצב	תאריך
הכנה	17.04.01
עדכון 1	07.05.01
עדכון 2	31.05.01
עדכון 3	19.06.01
עדכון 4	12.06.02
עדכון 5	21.10.03
עדכון 6	24.02.04
עדכון 7	25.04.05
עדכון 8	19.04.07
עדכון 9	08.01.08
עדכון 10	04.03.08
עדכון 11	20.05.08

1.9 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט :

פרוש הציון	ציונים בתשריט
קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול ת.ב.ע. קיימת
קו שחור עבה מרוסק	גבולות שלבי ביצוע התכנית
צבוע כתום	אזור מגורים א'
צבוע פסים חומים ואפורים לסירוגין באלכסון ומותחם חום כהה	שטח למבני ציבור משולב במסחר
צבוע חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבוע ירוק מותחם חום כהה	שטח ספורט
צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
צבוע בפסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
קו ירוק בהיר עבה רצוף	גבול יער לפי תמ"א/ 22
תכסית רשת בזווית 90° בצבע חום בהיר	אזור יער לטיפוח ח"א לפי תמ"א/ 22
תכסית רשת בזווית 45° בצבע ירוק	אזור יער נטע אדם קיים יק 56 לפי תמ"א/ 22
צבוע ירוק כהה	אזור שמורת טבע לפי תמ"א/ 31
קו ירוק עבה	גבול שטח משאבי טבע לפי תמ"א/ 31
צבוע פסים ירוקים בהירים באלכסון	שטח משאבי טבע לפי תמ"א/ 31
קו כחול כהה עבה	גבול שטח משאבי מים לפי תמ"א/ 31
תכסית בקווים כחולים כהים מרוסקים באלכסון	שטח משאבי מים לפי תמ"א/ 31
קו חום כהה עבה רצוף	גבול מחצבות לפי תמ"א/ 14
ספרה חומה כהה גדולה	מספר מחצבה לפי תמ"א/ 14
קו חום כהה דק רצוף	גבול השפעת מחצבות לפי תמ"א/ 14
ברבע עליון של העיגול	מספר הדרך
ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו סגול בהיר ועליו משולשים	גבול גוש
ספרה בצבע סגול בהיר מוגדלת	מספר גוש
קו שחור עבה רצוף ועליו עיגולים	גבול אזור שיפוט מוניציפלי
קו ירוק דק	גבול חלקה קיימת
ספרה ירוקה	מספר חלקה קיימת
קו שחור דק	גבול מגרש
ספרה שחורה מוקפת עיגול שחור	מספר מגרש

1.11 טבלת שטחים :

מס'	יעוד שטח	מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח ברוטו, בדונמים	אחוז מהשטח הכללי, %	שטח ברוטו, בדונמים	אחוז מהשטח הכללי, %
1	אזור מגורים א' – 400 – 554			99.85	39.78
2	שטח למבני ציבור משולב במסחר – 102,101,100			28.78	11.46
3	שטח ציבורי פתוח – 304,303,302,301,300			64.80	25.81
4	שטח ספורט - 200			13.33	5.31
5	דרך מוצעת או הרחבת דרך			44.28	17.64
6	אזור יער לטיפוח ח51 לפי תמ"א/ 22	251.04	100.00		
	סה"כ	251.04	100.00	251.04	100.00

פרק 2 . מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :

- א. הקמת שכונת מגורים חדשה בת 155 יחידות דיור, כהמשך ריקמה אורבנית של השכונה הקיימת.
- ב. קביעת הוראות בניה, פיתוח שטח, טיפול נופי וגינון, כתנאי למתן היתר בנייה.
- ג. מתן הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני והוראות לגבי צורה חיצונית של המבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית ואזור יער לטיפוח (ח51 לפי תמ"א/ 22) לקרקע למגורים.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה – קביעת צפיפות, מרווח בניה, גובה בניינים.
- ד. קביעת הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת שלבים, ההתניות לביצוע.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ז. חלוקה למגרשים (איחוד וחלוקה).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	ס"ה שטח עיקרי מוצע, מ"ר	מספר יחידות דיור
אזור מגורים א' 400 – 554	37200	155
שטח למבני ציבור 100, 101, 102	10073	
שטח ספורט 202	2666	

פרק 3 . הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

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

א. אזור מגורים א' - 400 – 554

באזור זה תותר הקמת מבני מגורים חד- או דו-קומתיים. תותר הקמת מחסנים וחניות לכלי רכב במסגרת שטח שירות מותר בהתאם ל – "תקן מקומות חניה – 1983". מחסן יתוכנן כחלק אינטגרלי של הבית. המגרש מיועד ליחידות מגורים אחת בלבד.

פעילות מקצועית

יותר שימוש במבנה מגורים למטרות פעילות מקצועית כגון אמנות או מקצועות חופשיים. השימוש יחושב כחלק מאחוזי הבניה לשטחים עיקריים המפורטים בטבלת הזכויות. כל זאת בתנאי השימוש לתעסוקה לא יעלה על 30 מ"ר. היקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון : רעש וזיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא ייגרם עומס חניה. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה וכן תכלול פתרון חניה. תנאי למתן היתר בניה לשימוש עסקי – אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. החניה למקבלי השירות תהיה בתוך המגרש.

תנאי קבלת היתר בניה באזור מגורים א' - 400 – 554

תנאי קבלת היתר בניה - הגשת תכנית בינוי לכל שלב לאישור ועדה מקומית.

היתרי בניה יינתנו לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

ב. שטח למבני ציבור משולב במסחר - 102, 101, 100
המרכז האזרחי של הישוב ישמש להקמת מבני ציבור, מסחר, ספורט, משרדים.

תכליות ושימושים מותרים :

1. משרדים מקומיים
 2. שירותים (צרכניה וחנויות). אחוז המוקצב לשימוש מסחר הינו 10% מסה"כ שטח הבנייה המותר ביעוד על פי טבלת הזכויות בסעיף 3.2.
 3. מוסדות בריאות: מרפאה, "טיפת חלב"
 4. מוסדות דת: בית כנסת, בית מדרש
 5. מוסדות חינוך: מעונות יום, גני ילדים ובתי ספר
 6. מוסדות תרבות: אודיטוריום, ספרייה, מתנ"ס
 7. מבני ומתקני ספורט – בריכת שחיה, אולם ספורט
- מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורט לעיל (חוץ מתכליות מסחר) במידה ואינן מהוות מטרד אחד לשניה ובלבד שתוקמנה בהתאם לתכנית בינוי מפורטת מאושרת.
- תנאי קבלת היתר בניה – הכנת תכניות בינוי לכל השטחים (100 ו-101 ביחד ו- 102 בנפרד) לאישור ועדה מקומית.**
תכנית בינוי תתייחס לתכנית מפורטת מסי' ג/ 13319 – זיו הגליל "מרכז הישוב – שלב א'".

ג. שטח ציבורי פתוח – 304, 303, 302, 301, 300

שטחים אלה ישמשו כשטחים ציבוריים מפותחים אינטגרטיבי (301-304) ואקסטנסיבי (300) על סמך תכנית נוף וגינון שתאושר במוסדות הישוב ובוועדה מקומית.
הפיתוח יכלול גנים ציבוריים (נטיעות, מדשאות), ריהוט גן, סככות, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק לילדים ונוער.
לא תותר כל בניה בשצ"פ למעט מתקנים הנדסיים ומקלטים בהתאם לצורך. בכל מקרה ישולבו המתקנים והמקלטים בפיתוח הנופי. תותר העברת שבילים להולכי רגל, מערכות תשתית וביצוע ניקוז עילי בשצ"פ.

ד. שטח ספורט – 200

באזור זה תותר הקמת מגרשי ספורט ומתקני ספורט.
תנאי לקבלת היתר בניה – הגשת תכניות בינוי למגרש כולו לאישור הוועדה המקומית.

ה. דרך מוצעת או הרחבת דרך

הדרכים ישמשו כצירי תנועה בתוך הישוב: צירים מאספים ושכונתיים. פיתוח הדרכים, רוחבם וסוגיהם - על פי נספח הכבישים.
יש להמנע מיצירת שפכי עפר גדולים בעת סלילת הדרכים. במידה ויווצרו כאלה, יש לתכנן ולבצע שיקום נופי לשפכי העפר כולל חיפוי באדמה גננית ושיקום צמחי.
השיקום יבוצע בד בבד עם ביצוע סופי לסלילת הכבישים וכתנאי לאישורם הסופי.

3.2 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)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי (3)		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי (% / מ"ר)						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	מס' מטרים	E % / מ"ר סה"כ	F תכנית קרקעית (כיסוי) % / מ"ר	D % / מ"ר שטחי שירות	C % / מ"ר שימושים עיקריים	B מ"ר כניסה / מתחת למפלס	A מעל למפלס	ק	א	צ		
1.5	1	9	2 + מרתף	300 מ"ר	עד 180 מ"ר	60 מ"ר כולל מרתף	240 מ"ר	♣	300 מ"ר	5	4	3	600	אזור מגורים א' (1,2)
		12	3	40%	30%	5%	35%	♣	40%	5	5	5	1500	שטח למבני ציבור משולב במסחר
		4	1	200 מ"ר	200 מ"ר	-	200 מ"ר	♣	200 מ"ר	5	5	5	200	שטח ציבורי פתוח (4)
		10	2	25%	20%	5%	20%	♣	25%	5	5	5	2000	שטח ספורט
כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים בפרק 3, סעיף ה'														דרך מוצעת או הרחבת דרך

- הערות :
1. בהסכמת שני בעלי המגרשים באזור מגורים א' צמודים בעלי גבול צדדי משותף, יתאפשר קו בנין צדדי אחד 0 מ'.
 2. למבנה חניה באזור מגורים קו בנין קדמי וצדדי – 0 מ' בתנאי שגג המבנה נוקז לעבר מגרש המבקש ולא יפתחו פתחים לעבר השכן .
 3. גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 שיינתן לכל מגרש ומגרש בהתאם לתכנית בינוי מפורטת לביצוע. גובה הבנין יכלול את מלוא גובהו כולל גגות (גם גג רעפים).
 4. שטחי הבניה הם סה"כ בכל השצ"פים ולא בכל מתחם שצ"פ בנפרד. ♣ ניתן יהיה להעביר שטח בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות

1. הוראות עיצוב אדריכלי

- 1.1 כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש : הבניינים יהיו בעלי סגנון ארכיטקטוני אחיד שיבטיח שמירה על שלמות רקמה אורבנית ויתרום לזיהויו של המקום כמיוחד במינו.
- 1.2 כל מרכיבי פיתוח השטח יוצגו בבקשה להיתר בניה. לא תותר התקנת מתקנים כגון : מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתליית כבסים, מסתורי כביסה,

- מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', אלא במתקנות שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה. לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזיתות בניינים. מיכלים לדלק נוזלי יהיו מוסתרים בקירות מגן בשטח המגרש או לחלופין קבורים בקרקע.
- 1.3. לא יותר חיבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.
- 1.4. לפחות 65% מקירות החוץ של הבית יצופו באבן מקומית בגוון בהיר בעיבוד "טלטיש" או "טובה" בבניה או בציפוי, העומדים בדרישות התקן ומתוכם החזית הקדמית תצופה באבן ב- 100%.
- 1.5. תותר הקמת בריכת שחיה עם קירוי בצורת הצללה בלבד בתחום קו בנין (כמוגדר בטבלת זכויות הבנייה). בריכת שחיה תופיע בבקשה להיתר בניה.
- 1.6. יותרו גגות משופעים ושטוחים. גגות משופעים יכוסו ברעפי חרס/ בטון.
- 1.7. יש לבצע את ניקוז הגגות לפי ת.י. 1205 חלק 2.
- 1.8. שילוט ומספר בית יהיו על פי מקומות ודגמים מאושרים ע"י ועדה מקומית ומועצה אזורית מעלה יוסף.

2. הוראות ארכיטקטוניות

2.1. מרתף ופרגולות

תותר בניית מרתף לאיכסון ביתי ומתקני חימום ומיזוג אוויר. תקרת המרתף לא תעלה על 1.20 מ' מעל פני קרקע סופיים. בניית מרתפים ופרגולות מעל מרפסות גג ומרפסות גן יש לבצע עפ"י תקנות התכנון והבנייה.

3. הוראות תכנון נוף ופיתוח

- 3.1. במגרשים המיועדים לבניה – למבני מגורים – תכניות פיתוח המגרש בקניימ" 1:100 יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, חניות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. בניית גדרות וקירות תומכים בגבולות המגרש יהיה בהתאם לתכנית בינוי מפורטת לביצוע של שכונת מגורים.

3.2. שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי

כל השטח יפותח ויתוכננו בו שבילים, רחבות ישיבה, מתקני משחק ומגרשי משחק, רהוט רחוב וצמחיה אינטנסיבית כולל מערכת השקיה. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתוכן ע"י אדרי' נוף ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח, למעט רהוט רחוב, מתקני משחק ונופש ותחנות טרנספורמציה. מקום תחנת הטרנספורמציה יעשה לפי תכנית של אדריכל נוף. כחלק אינטגרלי מן התכנית לביצוע יצורפו תכניות אדריכלות הנוף, כולל תכניות טופוגרפיה, צמחיה והשקיה. ביצוע תכניות הנוף והפיתוח הללו יעשה, בד בבד, עם הקמת תחנת הטרנספורמציה. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים הצמודים.

3.3. שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי

בשטחים אלה יבוצע פיתוח מינורי בלבד, תוך ניסיון לשמר ככל הניתן את אופיו הטבעי של השטח, כולל הצומח הקיים בו. הפיתוח יכלול שבילי הליכה, רחבות ישיבה, ריהוט רחוב, צמחיה אקסטנסיבית שתשתלב באופי הצומח הקיים ומערכת השקיה במידת הצורך.

3.4. שמירת עצים קיימים

בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית (המגרש) תוך סיווגם לפי גודל וסוג. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט. תצויין כוונת התכנית לגביהם. כל העצים יישמרו ויועברו או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית או בתאום עם מחלקת הגינון המקומית, באחריותו של המשתכן ועל חשבוננו.

3.5. תנאים לקבלת היתר בניה

הכנת תכנית בינוי לביצוע של השכונה ואישורה על ידי הועדה המקומית מהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

4. קביעת השלבים וההתאיות לביצוע

הקמת שכונת המגורים בת 155 יחידות דיור מתוכננת בשני שלבים : שלב א' ושלב ב'. שלבי ביצוע התכנית מסומנים בתשריט. **ההתניה לביצוע תכנית ותנאים לקבלת היתר בניה תהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת לביצוע והכנת פרויקטים מפורטים למערכת כבישים, מערכות אינסטלציה סניטרית וחשמלית ואישורים על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.**

ב. 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 המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא יינתנו היתרי בניה לבתים בשכונה אלא לאחר שתושלם ביצוע מערכת ביוב ציבורית בשכונה על פי תכנית ביוב מאושרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

4.1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה 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:
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') - 11.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25.0 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.
כל רשתות החשמל והתקשורת וטלייכ יהיו תת קרקעיים.

4.2. 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 החשמל.

4.3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר הבניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. 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.

2. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון והבניה.

3. חניה

3.1. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר הבניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.2. החניה יכולה להיות בקו בנין "אפס" מצד קדמי וצדדי. במקרה זה יש להקפיד שהניקוז של חניה יהיה לכיוון המגרש המבקש ושלא יפתחו פתחים לעבר מגרש השכן.

4. הוראות הג"א

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

5. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6. סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות תכנון ובניה.

7. חלוקה

7.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

7.2. תכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

7.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רשום.

8. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.

9. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

10. שימוש וניצול נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

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: מנהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות וסכומי התכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הנוכחיות, חתימתנו ניתנת לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לביצע עוין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הודעה השטח ינחתם על ידי הרבוי מתאים נוינו. ואין חתימתנו זו צאה לפי כל דבר זכות זכות אשר תהיה לנו או כל רשות נוספת.

זום התכנית: מנהל מקרקעי ישראל
לנינו הסר שיהי נוצר בה כי אם נושאנו ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח. ייתכן ונכרת. אין בחתימתנו זכות הולמית הכרה או הודאה בשינוי האטור /או ויתור על זכונו לבטלו בגלל המרתו ע"י מי שיהיה מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח. /או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח השכם כאמור ועפ"י כל דין שכן

מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל
האריך 11668
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

עורך התכנית: טל-אל אדריכלים