

תכנית מס' ג / 12142

מושב כפר ברוך - הוראות בניה

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג / 12142
...עדה המחוזית לתכנון וכניסה החליטה
ביום 27/7/02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג / 12142
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5150
מיום 25-1-03

ועדה מקומית	-	יולי 2000
ועדה מחוזית	-	ספטמבר 2000
עדכון לועדה מחוזית	-	דצמבר 2000
הפקדה	-	אוגוסט 2001
מתן תוקף	-	ספטמבר 2002

מחוז הצפון

נפה : יזרעאל

מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז עמק יזרעאל

שם ישוב : כפר ברוך

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/ 12142 - מושב כפר ברוך - הוראות בניה.

1.2 מקום התכנית: התכנית תחול על כל השטח התחום בגבולות תכנית מפורטת משצ/ 38 "לצורכי הסדר רישום - כפר ברוך".
(להלן משצ/ 38).

נ.צ. מרכזי : מזרח : 221 (171)		צפון : 729 (229)
גושים בשלמות	חלקי גושים	
17270-17273	17250, 17269, 17274	
17275, 17276	17279, 17277	
17278		

1.3 יח"ד : בכפר ברוך
100 נחלות מאושרות (2 יח"ד לנחלה)
(78 נחלות בפועל מתוכן מאושרות 69 נחלות).
19 מגרשים לבעלי מקצוע ותושבים .
סה"כ 219 יח"ד.

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

יזם ומגיש התכנית :
הועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאלים
ת.ד. 90000, עפולה 18120
טל. : 04-6520038, פקס : 04-6425071

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- א. התכנית תואמת תכניות מתאר ארציות ומחוזיות.
- ב. התכנית מהווה תוספת להוראות התכניות הבאות:
- (1) תכנית מפורטת משצ/ 38 לצורכי הסדר רישום – כפר ברוך (מאושרת).
- (2) תכנית מתאר מקומית ג/ 6540 קביעת הוראות למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים במחוז הצפון. (מאושרת). (בדבר קוי בניה).
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
- ג. תכנית ג/11840 לכשתאושר, תגבר על תכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית:

תקנון בן 17 עמודים – מסמך מחייב.

1.7 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת והיא כוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי החניה, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי, אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתאושר על ידי הועדה המקומית.

1.8 באור סימני התשריט :

- | | | | |
|-----|--|---|--|
| 1. | גבול התכנית | - | קו כחול |
| 2. | גבול תכנית מאושרת | - | קו כחול מקוטע |
| 3. | אזור חקלאי | - | פסים ירוקים באלכסון |
| 4. | אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א' ובנים ממשיכים) | - | צבע צהוב |
| 5. | אזור מגורים לבעלי מקצוע | - | צבע צהוב מותחם בירוק |
| 6. | שטח מבני ציבור | - | צבע חום מותחם בחום כהה |
| 7. | דרכים קיימות או מאושרות | - | צבע חום |
| 8. | דרכים מוצעות | - | צבע אדום |
| 9. | ואדיות ותעלות | - | צבע תכלת |
| 10. | שטח פרטי פתוח | - | צבע ירוק מותחם בירוק כהה |
| 11. | מתקני מקורות ובארות מים | - | צבע אפור |
| 12. | ספורט | - | ירוק מותחם חום כהה |
| 13. | בית עלמין | - | צבע צהוב משובץ קוים ירוקים אלכסוניים מוצלבים |
| 14. | דרך לביטול | - | קוים אדומים אלכסוניים |

1.9 טבלת שטחים :

אזור	שטח בדונם	אחוזים
חקלאי	5,148	87.8
מגורים (חלקות א')	311	5.3
מגורים לבעלי מקצוע	20	0.3
מבני ציבור	84	1.4
דרכים	116	2.0
ואדיות ותעלות	65	1.1
שטח פרטי פתוח	70	1.2
מתקני מקורות ובארות מים	37	0.6
ספורט	5	0.1
בית עלמין	9	0.2
סה"כ	5,865	100.0

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :

להוסיף הוראות בניה וזכויות לפיתוח שימושי הקרקע המוגדרים בתכנית מפורטת לצורכי רישום משצ/ 38

2.2 עיקרי הוראת התכנית :

- קביעת תכליות ושימושים מותרים לייעודי קרקע בתכנית משצ/ 38.
- קביעת הוראות בניה : שטח מבנים, גובהם, מרווחי בניה, צפיפות.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים לביצוע התכנית.
- קביעת הוראות לאפשרויות חלוקת מגרשים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

חישוב השטחים העיקריים נעשה עפ"י השטח הכולל של היעוד בטבלת השטחים.

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
200 19	83,970 7,000	מגורים מגורים לבעלי מקצוע
219 יח"ד	90,970	סה"כ
	33,600	מבני ציבור
	2,000	ספורט

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

3.1.1 אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א' ובנים ממשיכים)

באזור זה נכללים מגרשים שהוקצו לבניה למגורים כחלקות א' בנחלות, מתוך שטחים חקלאיים. במגרשים אלה ניתן לבנות עד 3 יח"ד לנחלה, בשני מבנים.

א. תכליות ושימושים:

- (1) מגורים.
- (2) תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים 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 מטריד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
- (3) בטחון ובטיחות.
- (4) מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים.
- (5) אחסנה (ניתן לבנות עד 10 מ"ר במבנה עזר)
- (6) חניה מקורה:
 - א. כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים) מבניה קלה. ניתן לבנות בקו בניה צידי וקדמי 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 הבניין.
- (7) קומת עמודים מפולשת. (תחשב במניין הקומות המותרות).
- (8) בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד) תותר במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר. שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מ"ר. סביב הבריכה ירוצף שטח ברוחב מזערי של 1.2 מ'. הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבניין. בין הבריכה למבנים יהיה מרחק מינימלי של 5 מ'. הבריכה חייבת להיות מוקפת גדר בטיחות. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא ייחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה. תותר בריכה רדודה בשטח עד 10 מ"ר, כחלק מפיתוח השטח.

9) מבני משק חקלאיים – בתחום המגורים בחלקה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו. במקרים מיוחדים בלבד, ולפי שיקול דעת הועדה המקומית, תינתן אפשרות לשיפוץ של מבנים אלה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. השטחים הפנויים מסביב לבית:

6) בעלי הבתים יחויבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.

7) בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.

8) אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.

ג. קווי בנין:

קווי בנין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה .

ד. גידור:

תותר גדר בנויה עד 1.0 מ' מעל גובה פני קרקע מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ', לאישור הועדה המקומית. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים 2 מ' .

3.1.2 אזור מגורים לבעלי מקצוע

מגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר המיועדים לבניית יח' דיור אחת ומבני עזר. באזור זה לא תותר חלוקת משנה נוספת.

א. תכליות ושימושים:

ראה סעיף 3.1.1 א'.

ב. השטחים הפנויים מסביב לבית:

ראה סעיף 3.1.1 ב'.

ג. קווי בנין:

ראה סעיף 3.1.1 ג'.

ד. גידור:

ראה סעיף 3.1.1 ד'.

3.1.3 מבני ציבור

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי, ותכנית עיצוב ארכיטקטוני אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת מטרדי רעש וזיהום מים ואוויר, סילוק פסולת מוצקה, מניעת סכנת שריפות וכו', ותיתן דעתה על חיץ ירוק בין המבנים ובין הסביבה המיועדת בעיקר למגורים, כפי שתקבע הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים:

- 1) משרדים ומבני מנהל.
- 2) מוסדות בריאות, דת, חינוך, תרבות, הנצחה, קהילה ורווחה.
- 3) מועדונים.
- 4) מתקני משחקים.
- 5) אחסנה, מבני עזר ושטחי שרות לשימושים הנ"ל.
- 6) מקלטים ציבוריים.
- 7) דרכים, חניות וחניות לפריקה וטעינה.
- 8) גינון, פיתוח שטח ודרכים להולכי רגל.
- 9) סככות לאופניים ולרכב פרטי.
- 10) מתקנים הנדסיים – מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת – באישור מהנדס הועדה המקומית

ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו ויופעלו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

ד. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אוויר, מים וסביבה ע"י פסולת מוצקה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ה. כל תכנית תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ו. גידור:

כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.

ז. קווי בנין:

קווי בנין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

3.1.4 ספורט:

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי.

ב. תכליות ושימושים:

- (1) מבני ומתקני ספורט ונופש.
- (2) בריכת שחיה ומלתחות.
- (3) מבני עזר ואחסנה לתכליות ולשימושים המותרים.
- (4) דרכי גישה לרכב ולחניה.
- (5) מתקני משחקים.
- (6) גינון, פיתוח שטח ודרכים להולכי רגל.
- (7) מתקנים הנדסיים באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו ויופעלו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

ד. גידור:

כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. קווי בנין:

קווי בנין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

3.1.5 שטח פרטי פתוח

א. לא תותר בניה באזור זה.

ב. תכליות ושימושים

- (1) דרכים חקלאיות.
- (2) שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- (3) דרכים להולכי רגל.

ג. גידור:

כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.

3.1.6 דרכים

- א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.
- ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.7 בית עלמין :

- מיועד לצרכי קבורה. תותר הקמת מבנים לצרכי פולחן דתי, מבני שרותים ומשרד, דרכים, חניות, שבילים וגינון.
תנאי למתן היתר בניה לפיתוח בית העלמין הינו הגשת תכנון מפורט עפ"י הוראות תמ"א 19.

3.1.8 אזור חקלאי

בהתאם לתכנית ג/6540 .
מרתקים במטרים משימושים אחרים :
(מבתי מגורים מתוך ג/6540)

מס'	המבנה	מבתי מגורים	מגבול דרך ציבורית	מגבול דרך חקלאית / שטח פתוח	מגבול חלקה שכנה
1.	בתי אימון לעופות	20	5	2	1
2.	לולים למטילות	20	5	2	1
3.	לולים לעפות על רפד (באוורור טבעי או מבוקר)	40	5	2	1
4.	לולי פרגיות והודונים	40	5	2	1
5.	לולי הודים לפיטום	40	5	2	1
6.	לולי רבייה, טיפוח (קל, כבד והודים)	40	5	2	1
7.	לולי הסגר – יבוא	40	5	2	1
8.	מדגרות	40	5	2	1
9.	לולים לאווזים ועופות מים אחרים	40	5	2	1
10.	יענים – אמון/פיטום	40	5	2	1
11.	יענים לרבייה	40	5	2	1
12.	יונים ופסיונים	40	5	2	1
13.	מבנה, או סככת רפת	20	5	2	1
14.	מבנים לצאן	30	5	2	1
15.	אורות	20	5	2	1
16.	מרכז מזון בקיבוץ, א ציבורי במושב	150	5	2	1
17.	מבנים לתחמיץ ואחסון מזונות במשק משפחתי בודד	40	5	2	1
18.	מכון רדייה	20	5	2	1
19.	בתי צמיחה פרחים וירקות	20	5	2	1
20.	בתי צמיחה מתוממים באוויר	50	5	2	1
21.	בתי רשת צל	20	5	2	1
22.	בתי גידול לפטריות	20	5	2	1
23.	כלביות – ענף מסחרי	100	5	2	1

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)	קווי בנין (מ')			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							מס' למגרש מבנים / צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' למגרש מבנים
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס הכניסה	מפלס לתחת הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות		
מגורים (חלקות א' ובנים ממשכיים)	2,000	3	3	3	35% או 681 מ"ר הנמוך השניים.	(3)	27% או 535 מ"ר הנמוך השניים.	8% או 146 מ"ר מבין השניים.	23% או 450 מ"ר הנמוך מבין השניים.	35% או 681 מ"ר הנמוך השניים.	2	3	שימוש עקרי 2 מבנים. מבנה עזר 2 מבנים. חניה מקסי' 2 מבנים.
	חניה	0	3	0							1	4	
מגורים לבעלי מקצוע	500 (ראה סעיף 3.1.2)	3	3	3	357 מ"ר או 45% הנמוך מביניהם	(3)	300 מ"ר או 35% הנמוך מביניהם	10% או 57 מ"ר מבין השניים	40% או 200 מ"ר הנמוך מבין השניים.	357 מ"ר או 45% הנמוך מביניהם	2	1	שימוש עקרי 1 מבנה עזר 1 חניה מקורה
	חניה	0	3	0							1	3	
שטח למבני ציבור	סה"כ 84,000	5	5	5	50%	(3)	40%	10%	40%	50%	2	12	
	בין מבנים לפי תכנית בינוי	5	5	5							(2)		
ספורט	סה"כ 5,000	5	5	5	50%	(3)	40%	10%	50%	50%	2	12	
	בין מבנים לפי תכנית בינוי	5	5	5							(2)		
חקלאי	קווי בניה לפי סעיף 3.1.8 (4) בהתאם לתכנית ג/6540												

(1) הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.

(2) הועדה המקומית רשאית לבחון ולאשר גובה בניה מירבי אחר למבנים שסוג הפעילות בהם מחייב זאת (כגון אולם ספורט, ממגורות, מיכלי תערוכות).

(3) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(4) הועדה המקומית רשאית, על פי שיקול דעתה, לאשר קו בנין שונה ממה שהוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה למבנה קיים לפני אישור תכנית זו.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני:

- (א) עיצוב הגגות יתוכנן בחומרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
- (ב) התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- (ג) לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- (ד) לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- (ה) שלטי זיהוי ופרסומת לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שייכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית ובהתייעצות עם הועד המקומי.
- (ו) חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- (ז) בכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפח ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.
- (ח) הצבת צלחות לקליטת שידורים אלמ"ג תותר בצידו האחורי של המגרש.
- (ט) לא תותר התקנת אנטנות סלולריות באזורי מגורים וחלקות א' חקלאיות.

2. הנחיות סביבתיות:

- (א) פני הקרקע:
ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
- (ב) תכניות פיתוח:
יוגשו תכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתייחסות לפתרון בעיית השיפועים בניקוז, תמיכה ע"י קירות תומכים ו/או מסלעות.

3. תנאים למתן היתרי בניה :

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :

- (א) תוכן מדידה ע"י מודד מוסמך ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית. המדידה תראה גם את החלקות הסמוכות. תוצג התייחסות השכנים למדידה.
- (ב) תשריט מפורט לפיתוח המגרש יוגש יחד עם בקשה להיתר בניה, ויכלול מיקום המבנים והמתקנים ומפלס המגרשים והמבנים, פתרונות נגישות, חניה, ניקוז, ביוב, פינוי אשפה, פיתוח השטח פירוט חומרי גמר, עיצוב גדרות, גינון נטיעות וכו'. התכנית תהיה מבוססת על מפת המדידה הנ"ל.
- (ג) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- (ד) באזור למבני ציבור – לבקשות היתרי בניה לשימושים חקלאיים שונים תצורף חוות דעת משרד החקלאות עם הגשתן למוסדות התכנון. תנאי למתן היתר בניה – אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

4. זכות מעבר :

באזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א') תישמר זכות מעבר ברוחב מינימלי של 3 מ' בין אזור המגורים בנחלה לבין האזור החקלאי של הנחלה. באזור זה לא תותר הקמת גדרות ו/או מתקן קבוע אשר יש בהם כדי למנוע מעבר מאזור המגורים בנחלה לאזור החקלאי.

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 מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- (א) 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.
- | | | |
|---|---------|--|
| - | 2.0 מ'. | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים |
| - | 1.5 מ'. | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים |
| - | 11 מ'. | בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') |
| - | 25 מ'. | בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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.

- (ב) 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.

- (ג) 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 המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. לכל מגרש תהיה דרך גישה מדרך ציבורית ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'.

2. הפקעות:

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

3. 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:

(א) 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 הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

(ב) מעמדם של מבנים קיימים התורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

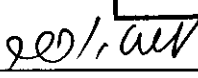
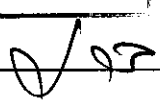

10. סידורים לנכים:

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


פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע

יזדעאלים
ועדה לתכנון ובניה

יזם ומגיש התכנית

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף


עורך התכנית
