

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נהריה

תחום שיפוט מוניציפלי - נהריה

1. זיהוי וסיווג התכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' ג / 12550 - שכונת מגורים חדשה - מתחם א' - נהריה. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים. שינוי לתכנית מתאר ג / 851 ו - ג / 4403.

1.2 מקום התכנית:

נהריה, בין הרחובות יצחק שדה, קק"ל ודרך העצמאות, מסילת הברזל ואזור התעשייה מצפון.

נ.צ. מרכזי		מזרח: 209846.237	צפון: 770423.282
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
18206		16,9	
18207	5, 6, 9, 29, 30, 31, 36, 37	2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 28	

1.3 שטח התכנית:

כ- 111.975 דונם. התכנית מבוססת על מפה פוטוגרמטרית וחישובים אנליטיים בעזרת מחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה
רח' פלי"ם 15, חיפה
טלפון: 04-8630860
פקס: 04-8630970

יזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה
רח' פלי"ם 15, חיפה
טלפון: 04-8630860
פקס: 04-8630970

מגיש התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה
רח' פלי"ם 15, חיפה
טלפון: 04-8630860
פקס: 04-8630970

עורך התכנית:

אבי מאיר - אדריכל ומתכנן ערים
רשיון אדריכל מס' 17606
רח' ריב"ל 18, תל-אביב
טלפון: 03-6885380
פקס: 03-6885381

במסגרת חברה מתכננת - קמר - ניהול ופיקוח (98) בע"מ
רח' פנחס רוזן 12ג'
טלפון: 03-6440648
פקס: 03-6440649

הודעה על אישור תכנית מס. 12550
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5342
מיום 30-11-05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12550/ע
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.1.06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תכנית מתאר ארצית:
- התכנית מהווה הקלה לת.מ.א. 3, קו בנין 55 מ' מציר כביש מספר 4, במקום 100 מ'.
- התכנית מהווה הקלה לת.מ.א. 23:
- א. למסילת רכבת קיימת במקום קו בנין 120 מ', 55 מ' לבניי מגורים.
- ב. למסילת רכבת מתוכננת: במקום רצועת תכנון ברוחב 240 מ', הקלה לרצועה ברוחב 30 מ'.
- התכנית תואמת לת.מ.א. 31.
- התכנית מהווה הקלה לת.מ.א. 13.
- תכנית מתאר מקומית:
- בנושאים המוזכרים בתכנית זו, במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין הוראות תכנית ג/851, יקבע האמור בתכנית זו. ההערות הכלליות של תכנית ג/851 יחולו גם על שטח תכנית זו.
- התכנית מהווה שינוי לתכנית ג4403/ מאושרת.
- התכנית גובלת בתכנית ג/בת/98.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 12 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי (מנחה) – בקני"מ 1:1250.
- ד. תכנית הסדרי תנועה וחניה (מנחה) – בקני"מ 1:1250.
- ה. תכנית פיתוח ונוף (מנחה) הכוללת תשריט ערוך בקני"מ 1:1250, ונספח לתכנון נוף ופיתוח השטח (4 עמודים בכתב).

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	תאריך	תאריך	תאריך	תאריך	תאריך
11.04.02	עדכון 10	21.08.01	עדכון 5	10.09.00	הכנה
10.07.02	עדכון 11	17.10.01	עדכון 6	14.11.00	עדכון 1
04.12.02	עדכון 12	27.10.02	עדכון 7	25.03.01	עדכון 2
25.02.03	עדכון 13	30.01.02	עדכון 8	22.04.01	עדכון 3
16.02.04	עדכון 15	17.02.02	עדכון 9	17.07.01	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול התכנית - בקו כחול עבה בלתי מקוטע.
- גבול תכנית בנין ערים מאושרת - בקו כחול עבה מקוטע.
- גבול גוש ומספרו - בקו שחור עם סימוני משולשים ומיספור הגוש מעליו.
- גבול חלקה קיימת ומספרה - בקו חום דק ומספור החלקה מעליו.
- גבול מגרש מוצע ומספרו - קו אדום ומיספור מעליו.
- קו בנין מכביש מסי 4 או ממסילת רכבת - קו מקוטע סגול.
- אזור מגורים א' - בצבע כתום.
- שטח מסחרי - בצבע אפור ומותחם אפור כהה.
- שטח למבני ציבור - בצבע חום ומותחם חום כהה.
- שטח ציבורי פתוח - בצבע ירוק בהיר.
- אזור חקלאי - סימון אלכסוני בצבע ירוק ולבן לסרוגין.
- דרך משולבת - סימון אלכסוני בצבע ירוק בהיר וורוד לסרוגין.
- אזור תעשייה - בצבע סגול.
- מסילת רכבת - בצבע אפור מותחם בחום כהה.
- גבול רצועה מתוכננת למסלת רכבת - בקו חום מקוטע.
- דרך קיימת או מאושרת - בצבע חום.
- דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך - בצבע וורוד.
- דרך לביטול - קו אדום מקוטע אלכסוני.
- מספר הדרך - בסיפרה שחורה ברבע העליון של הרוזטה.
- קו בנין - בספרות שחורות ברבעים הימני והשמאלי של הרוזטה.
- רוחב הדרך - בסיפרה שחורה ברבע התחתון של הרוזטה.
- מבנה להריסה - משבצת צהובה מנוקדת בחום

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	
---	---	88.39%	98.979	אזור חקלאי
43.97%	49.231	---	---	אזור מגורים א'
1.09%	1.225	---	---	שטח מסחרי
3.84%	4.297	---	---	שטח למבני ציבור
24.59%	27.534	---	---	שטח ציבורי פתוח
7.85%	8.789	---	---	דרך משולבת
9.01%	10.086	11.61%	12.996	דרך קיימת
9.65%	10.813	---	---	דרך מוצעת
100.00%	111.975	100.00%	111.975	סה"כ

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית:

2.1 מטרת התכנית:

- א. תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש.
- ב. הקמת שכונת מגורים חדשה בת 96 יחידות דיור צמודות קרקע.
- ג. הקמת מבני ציבור לשכונה.
- ד. בניית מבנה מסחרי לשכונה.
- ה. קביעת שטח ציבורי פתוח שישמש כחיץ בין השכונה לאזור התעשייה מצפון והקמת סוללה אקוסטית לאורך כביש 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי ייעוד הקרקעות עפ"י המתואר בתשריט ע"י:
- (1) שינוי מאזור חקלאי לאזור מגורים א'.
 - (2) שינוי מאזור חקלאי לשטח למבני ציבור.
 - (3) שינוי מאזור חקלאי לשטח מסחרי.
 - (4) שינוי מאזור חקלאי לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.
 - (5) ביטול תוואי דרך מאושרת והתווייתה מחדש בתכנית.
- ב. הקמת 96 יחידות דו קומתיות נפרדות, צמודות קרקע במגרשים בעלי גודל משתנה.
- ג. תכנון 3 מגרשים למבני ציבור לרווחת תושבי השכונה.
- ד. הקמת מבנה שישמש למסחר שכונתי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
96	25,107.8	מגורים
	2,148.5	מבני ציבור
	612.5	מסחרי

3. הוראות התכנית:

3.1 רשימת תכליות 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 הבנין.

א. אזור מגורים א':

השטח בתשריט הצבוע בכתום הינו אזור מגורים א'. באזור זה תותר בניה למגורים ל- 96 יח"ד במבנים צמודי קרקע. חניה למבנים תהיה בשטח המגרשים ובהתאם לאמור בסעיף שכותרתו "חניית כלי רכב" – להלן.

ב. אזור לבנייני ציבור:

השטחים בתשריט הצבועים בחום הינו אזור לבנייני ציבור. באזור זה תותר בנית מבני ציבור כגון: מעון יום, גן ילדים, מרפאה ו/או טיפת חלב, בית כנסת ומועדונים, הכל בהתאם לקביעת הועדה המקומית ולתכנית בינוי (מנחה). בקומת המרתף יותרו מערכות טכניות ומתקני שרות, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות בנוסף לחללים לשימוש המבנה. החניה למבנה תהיה חניה עילית עד ל- 20% משטח המגרש.

ג. אזור מסחרי שכונתי :

השטח בתשריט הצבוע באפור מותחם באפור כהה הינו אזור מסחר שכונתי להקמת מבנה אחד בהתאם לתכנית בינוי (מנחה). החניה, פריקה וטעינה תהיינה בתוך גבולות המגרש על דעת גורמי התנועה והועדה המקומית.

ד. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) :

השטחים בתשריט הצבועים בירוק הינם אזור ציבורי פתוח (שצ"פ). בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, מתקני ומגרשי משחקים, הצללה, שבילים, מתקני נוי, סוללה למיגון אקוסטי, טיילת, מזרקות מים. הועדה המקומית רשאית להקים בשצ"פ מגרשי ספורט פתוחים לא סחירים, לרבות גידור, משטחי אספלט ומתקני ספורט, הכל בהתאם לתכנית פיתוח ונוף (מנחה).

כל זאת למעט בשטח המצוי בתחום קוי הבנין ממסילת הרכבת ומדרך מס' 4.

ה. דרך :

השטח בתשריט הצבוע בוורוד וחום בהיר הוא שטח המיועד לדרך. דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתית ומדרכות, גינון וחניה ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה (מנחה). אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ו. דרך משולבת :

השטח בתשריט הצבוע בסימון אלכסוני לסרוגין וורוד וירוק הינו דרך משולבת. דרך משולבת תשמש למעבר משולב ומוגן לכלי רכב והולכי רגל גם יחד, מדרכות גינון וחניה ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה (מנחה). אסורה כל בניה בתחום הדרך.

ז. מבנים להריסה :

1. השטחים בתשריט הצבועים במסגרת צהובה ומנוקדים חום הם מבנים קיימים המיועדים להריסה בטרם ישום התכנית בשטח.
2. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
3. הריסת המבנים ופינוי הפסולת יבוצעו על חשבון היזמים.

טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות:

סה"כ יח"ד	מס' יח"ד במגרש	גובה בניה מקסימלי (****)		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין (*)			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	ב-מ'	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה במ"ר (***)	מעל מפלס הכניסה (**)	קדמי	אחורי	צדדי		
96	1	8.5	2	61%	40%	10% (50 מ"ר מקסי')	51%	3.5% בקומה אחת	57.5%	5	4	4	500	מגורים א' מגרשים 1-96
		9	2	95%	48%	45%	50%	---	95%	5	5	5	1200	מגרש מסחרי מס 1
		7	2	185%	50%	135%	50%	100% בקומה אחת	85%	5	5	5	1300	בנייני ציבור מגרשים מצא 1 מצא 2 מצא 3

- (*) במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בטבלה לאלה המופיעים בתשריט יגברו קווי הבנין המסומנים בתשריט.
- (**) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (***) באזור לבניני ציבור יותרו 100% שטחי שרות בקומה אחת מתחת למפלס הכניסה לשימוש חניה.
- במידה ויועברו שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה, שטח קומת המרתף באזור מגורים א' לא יעלה על 10%.
- (****) גובה הבניה המקסימלי הינו מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות ארכיטקטוניות:

1. מבנים באזור מגורים א'

גובה כללי מותר - שתי קומות ללא קומת עמודים. באם יבנה גג משופע מעל המבנה יותר ניצול חלקי של החלל הנוצר מתחתיו בתנאי שסה"כ רום הגג לא יעלה על 2.8 מ' מעל פני תקרת הקומה העליונה וכי הגובה המזערי בפיתוח החלל הנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שרות או אחסנה לא יקטן מ- 2.2 מ'.

קולטי שמש יוצמדו למישור הגג המשופע, ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודי שמש יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.

יותר להקים מרפסת בתחומי הגג המשופע וכן תותר יציאה למרפסת הגג הן במקרה של הקמת גג משופע והן במקרה של גג שטוח.

השימוש המותר הוא למגורים בלבד.

ניתן להקים קומת מרתף בשטח מירבי של 50 מ"ר לכל יח"ד עם קשר ישיר בין היחידה למרתף.

לא תתאפשר גישה ישירה למרתף אלא פתח יחיד לרכב ומהמרתף גישה ישירה ליחידה שמעליו, בכל מקרה יותר לבנות יחידה אחת בלבד למגורים במגרש (המרתף לא ישמש כיחידה נפרדת עם כניסה נפרדת).

קומת המרתף לא תחרוג מקווי המבנה או מקווי הבנין. ניתן להבליט קומת המרתף בגובה 0.7 מ' מעל פני הקרקע לצורך אוורור המרתף.

2. מגרשים למבני ציבור

תותר הקמת קומה אחת למרתף עד גבולות המגרש. המרתף מחוץ לקווי הבנין לא יבלוט ממפלס הקרקע הטבעית.

3. מגרש למסחר

מגרש מסי' מס' 1 מיועד להקמת יחידה מסחרית שכונתית. גובה הבנין יהיה עד 2 קומות. קווי הבנין בהתאם למסומן בטבלת זכויות והגבולות בניה, החניה, פריקה וטעינה יהיו בתוך גבולות המגרש על דעת גורמי התנועה ובאישור הועדה המקומית. על גג המבנה ניתן להקים מתקנים טכניים מקורים לשימוש המבנה ובתנאי שיבנה חיפוי לשביעות רצון הועדה המקומית.

4. שטחים ציבוריים פתוחים

שטחים אלו מיועדים לגנים לרבות מגרשי משחקים, מגרשי ספורט פתוחים לציבור, מערכות להולכי רגל, טיילת, מזרקות מים, פרגולות, ספסלים, פינות ישיבה וסוללה אקוסטית. בשטחים הפתוחים תבנה גדר בנויה המפרידה בין אזור תחום הקוטג'ים ואזור מבני התעשייה מצפון. חתך הגדר וחומרי הבינוי בהתאם לאישור מהנדס העיר.

5. תכנית לפיתוח השטח

א. תוכן תכנית פיתוח ותכנית נופים כללית לשטח המתחם אשר תובאנה לאישור הועדה המקומית.

ב. תכנית להיתר בניה לכל מגרש תלווה בתכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:500 ותכנים בקני"מ 1:250 שתתוכנן עפ"י עקרונות תכנית הבינוי המנחה. אישור תכניות הפיתוח יהיה חלק מרשיון הבנין. בתכנית הפיתוח יפורטו המפלסים והגובה של הבניינים, הכיכרות, שבילים, גדרות, קירות, תומכים, אשורי גינון, מבנים וארקדות המשולבים בעיצוב ופיתוח השטח וכן חומרי הבניה והגמר לכל האלמנטים בתכנית זו. יצוינו קוי התשתית התת קרקעית הראשיים העוברים בשטח המבנה, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.

6. חזות המבנים

א. החומרים, הציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים, וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, ובאישור מהנדס העיר.

ב. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.

ג. במידה ויתוכנן גג משופע, יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים, יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.

ד. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין.

ה. על גג מבני המגורים תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולר למיניהם.

ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו'), תהיה אך ורק בהתאם לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר, יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר המעלית, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.

ז. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדחס נמזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיה ו/או האחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

ב. מיגון אקוסטי:

1. במידה וידרש מיגון אקוסטי הוא יבנה על חשבון היזם ומיקומו יתואם עם רכבת ישראל

ג. תשתיות:

1. הנחיות כלליות לתשתית

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז גז וכד') להוציא מתח גבוה. במידת הצורך יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים תוך שמירה על זכויות המעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.

2. מים

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

3. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

4. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית הביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 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.

- 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6. תקשורת

- א. תשתית התקשורת תתוכנן כמשק תת-קרקעי ותותאם לדרישות מהנדס העיר והתכניות תובאנה לאישורו.

ב. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצות בניינים אנטנה מרכזית אחת בלבד לפי הנחיה ואישור מהנדס העיר והיתר מהוועדה המקומית. לכל מתחם ולכל מבנה תהיה הכנה לטלוויזיה בכבלים. כל הקווים יהיו תת קרקעיים.

ג. תחנת טרנספורמציה קווי חשמל וטלפון

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה באזור מגורים, מסחרי ומבני ציבור, מרכזים אזרחיים ושרותים עירוניים בתוך הבניינים. מיקום תחנות הטרנספורמציה בכל מבנה יקבע בתכנית הפיתוח שתובא לאישור מהנדס העיר.

על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל בתוך המגרש הבניה. מקום מתאים – חדר או שטח קרקע לפי הנדרש, בשביל תחנות טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרות להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל חדר הטרנספורמציה.

7. חשמל

תכניות החשמל יותאמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העירייה כמשק תת קרקעי (להוציא מתח גבוה). כמו כן לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או על קו או מתקן חשמל כלשהוא. מרחק הבטיחות יקבע בהתאם להנחיית חברת החשמל.

8. קווי תשתית

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מהנדס העיר. במידה ויתברר הצורך בהעתקת קו תשתית כלשהוא מסיבה כלשהיא, הוצאות העתקתו יחולו על חשבון היזם.

9. אשפה

סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח שתובא לאישור מהנדס העיר. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה

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

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

2. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה מחדש, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים למתן היתר בניה

הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך, הכוללת פתרון חניה נפרד למגורים וליתר השימושים. החניה למגורים, למסחר ולמשרדים תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

5. גביית הוצאות התכנית

הוצאות התכנית, לרבות הוצאות תכנון, עריכתה, ביצועה, ורישומה, לרבות הוצאות מודדים ושמאים, ייגבו מהבעלים, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. כל בעל זכות בשטח התכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, ביחס שבין זכויותיו לסך כל הזכויות המוקנות בשטח התכנית.

6. היטל השבחה

היטל השבחה בהתאם לחוק.

7. יישור ומילוי הקרקע

לא תתחיל כל עבודת בניה במגרש אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות. גובה הקרקע שלגביו מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. עודפי עפר מחפירות המרתפים ופסולת בנין יפונו לאתר סילוק פסולת מאושר.

8. חניית כלי רכב

א. שטחי החניה לאזור המגורים, גודלם והגישות אליהם, יקבעו בהתאם למסומן בנספח התנועה. בכל מגרש ניתן לבנות חניה מקורה עד גודל 25 מ"ר מעל מפלס הכניסה במסגרת שטח השרות וכחלק מהמבנה העיקרי. כל זאת בתנאי שגובה החניה לא יעלה על 2.20 מ' והיא תוקם במסגרת קווי הבנין של המבנה העיקרי. בנוסף, ניתן לבנות חניה גם בקומת המרתף במסגרת שטחי השרות המותרים. מספר החניות לכל יח"ד יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר, אך לא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד, שאחת מהן בלבד תיבנה כמקורה מעל מפלס הכניסה.

ב. שטחי החניה למבני ציבור יהיו עיליים עד 20% משטח המגרש. הגישות אליהם יקבעו בהתאם למסומן בנספח התנועה. מספר החניות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

ג. שטחי החניה למבנה המסחר יהיה בתוך גבולות המגרש יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

9. הוראות הג"א

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

10. כיבוי אש

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

11. סידורים לנכים

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

12. מתקנים טכניים

כל המתקנים הטכניים כגון דודי שמש, מזגנים וכדו' יהיו מוסתרים. בסמכות מהנדס העיר לאשר הבינוי וחומרי הגמר שישמשו לנהסתרה.

4. מימוש התכנית:

4.1 שלבי ביצוע:

א. המועד המשוער לביצוע התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

ב. התכנית ניתנת לביצוע בשלבים, שלבי הביצוע של פיתוח השטח ומערכת הדרכים בתחום התכנית יקבעו בתאום עם הועדה המקומית.

4.2 תקופת התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות:

בעל הקרקע:

אין לנו ההגדרה עסקית להצטרף בתנאי שיש תהיה מורחגת עם
רשויות התכנון והמסככות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין זה כדי להקנות כל זכות לייזום
התכנית או לכל בעל ענין אחר ביישום התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונחתם עמנו הסכם מתחילת הדרך ואין התימתנו זו באה במקום
הסכמת כל בעל זכות במקום הדרך ו/או כל רשות מסמכת, לפי כל
הדנה ועפ"י כל דין.

למען הסד ספק מצאיר שיש בינו ובינינו או ייעצה על ידינו הסכם
בגין השטח המסמך או כמות שישנו על התכנית הכרה או החלטה
בקיום הסכם כאמור ו/או ייעצה על הוצגו השטח בגלל הפרתו ע"י
פי שרכש מאוחנו על פי זכויות בלשון הסכם ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכה המצנו כאמור ועפ"י כל דין שכן הותפשצנו
והתנת אד דרך במקרה מבין תכונות.

גדול הנדסה ישראל
מח"ת ת"פ

13/4/01 תאריך

יום התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

אדני מאיר-אדריכלים ומתכנני שרים
דיבול 18 ת"א 67778
טל. 6885380 פקס. 6885381

תאריך: 10.9.00, 14.11.00, 25.3.01, 22.4.01, 17.07.01, 21.08.01, 17.10.01, 27.01.02,
16.02.04, 25.02.03, 19.01.03, 04.12.02, 19.11.02, 10.07.02, 11.04.02, 17.02.02, 30.01.02