

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 22-9-2005
 נ ת ק ב ל
 תיק מס' _____

מחוז חיפה
 מרומז תכנון מקומי, חוף הכרמל

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:
 "תכנית מס' מכ/376 - סביוני עתלית"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' מכ/376 - סביוני עתלית" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:

- א. נספח בינוי מנחה.
- ב. נספח תנועה ותחבורה.
- ג. נספח ניקוז מנחה.
- ד. נספח אקוסטי.
- ה. נספח הקצאות וטבלאות איזון.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/555 - תכנית מיתאר עתלית, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2415 מיום 23.2.78. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

תכנית זו משתרעת על שטח הצמוד לדרך הגישה לעתלית, מזרחית לשכונת הגורן, ומערבית לכביש חיפה-תל-אביב.

4. שטח התכנית

כ-259.51 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10534 חלקות: 16, 17, 18
 חלקי חלקות: 2, 3, 19, 22, 24

6. יוזמי התכנית

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 דרך החורש 4, יהוד 56470
 טל. 03-5393535 פקס: 03-6321730

7. בעלי הקרקע

פרטיים.

הודעה על הפקדת תוכנית מס' מכ/376
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5379
 מיום 15.3.05

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' מכ/376
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.6.05 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' מכ/376
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5461
 מיום 23.11.05

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד, יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
רח' יפו 145 א' חיפה 35251
טל. 04-8514999 פקס. 04-8514455

9. מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים של כ-452 יחידות דיור, הכוללת שטחים ציבוריים, מרכז מסחרי ומערכת דרכים עורקיות ומקומיות.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד שטח המסווג כ"קרקע חקלאית" לשטח מגורים, מסחר, בניני ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
ב. קביעת הוראות לבנינו ופיתוח השטח.
ג. איחוד חלקות וחלוקתן מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ללא הסכמת בעלים.

11. באור סימני התשריט

- | | | |
|---|---|---|
| א. קו כחול עבה | - | גבול התכנית. |
| ב. קו כחול עבה מקוטע | - | גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע תכלת | - | אזור מגורים ב'. |
| ד. שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה | - | שטח מסחרי. |
| ה. שטח צבוע חום מותחם בחום כהה ואות בתוכו | - | אתר לבנין ציבורי. |
| ו. שטח צבוע ירוק ואות ומספר בתוכו | - | שטח ציבורי פתוח. |
| ז. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים | - | שטח חקלאי (במצב המאושר). |
| ח. שטח צבוע כתום | - | אזור מגורים א' (בתכנית גובלת). |
| ט. שטח צבוע צהוב | - | אזור מגורים ג' (בתכנית גובלת). |
| י. שטח צבוע כתום וירוק לסרוגין | - | אזור משקי עזר (בתכנית גובלת). |
| יא. שטח צבוע חום ואפור לסרוגין | - | שטח משולב מבני ציבור ומסחר (בתכנית גובלת). |
| יב. שטח מטויט ירוק וחום לסרוגין | - | אתר לבנין ציבורי משולב בשטח ציבורי פתוח (בתכנית גובלת). |
| יג. שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה | - | שטח פרטי פתוח (בתכנית גובלת). |
| יד. שטח צבוע חום בהיר | - | דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה. |
| טו. שטח צבוע וורוד | - | דרך מוצעת או הרחבת דרך. |
| טז. שטח צבוע וורוד מטויט בירוק | - | דרך משולבת. |
| יז. קווים ירוקים מקבילים | - | שביל הולכי רגל. |
| יח. שטח מטויט בקוים שחורים | - | זכות מעבר. |
| יט. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - | מספר דרך. |
| כ. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - | קו בנין קדמי, במטרים, מקצה רצועת הדרך. |
| כא. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - | רוחב דרך, במטרים. |
| כב. קו ירוק דק | - | גבול חלקה רשומה. |
| כג. קו ירוק דק מקוטע | - | גבול חלקה רשומה לביטול. |
| כד. קו שחור דק | - | גבול מגרש מוצע. |

מספר חלקה רשומה.	-	מספר מוקף בעיגול ירוק	כה.
מספר חלקה רשומה לביטול.	-	מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע	כו.
מספר מגרש מוצע.	-	מספר בעל שלש ספרות בצבע שחור	כז.
מספר מבנין.	-	מספר מוקף בריבוע	כח.
אזור עתיקות מוכרז.	-	שטח מוקף בקו שחור עבה, מקוטע	כט.
קו בנין מקצה רצועת הדרך.	-	קו אדום מקוטע	ל.

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. תכליות לפי האזורים

מיועד למבני מגורים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.	-	אזור מגורים ב'	א.
מיועד למסחר ולשרותים עסקיים.	-	שטח מסחרי	ב.
האתרים המסומנים באותיות ב' ו - ג' מיועדים לגני ילדים. האתרים המסומנים באותיות א' ו-ד' מיועדים לבתי ספר. בסמכות הועדה המקומית לקבוע שמוש אחר לכל אתר, מתוך רשימת השמושים המפורטים בסעיף 188 שלחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.	-	אתר לבנין ציבורי	ג.
מיועד לגינון, לטיילת ולאזורי מנוחה ומשחק. תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות, מקלטים תת-קרקעיים וגישות למתקנים הנדסיים. בשצ"פ שלאורך דרך מס' 1, לכל אורך התכנית, ולאורך דרך מס' 4, תנטע שדרת עצים בהתאם לתכנון נופי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.	-	שטח ציבורי פתוח	ד.
שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.	-	דרך	ה.
שטח מיועד למעבר הולכי רגל וכלי רכב במשולב עם פינות משחק, מנוחה ושטחים מגוננים.	-	דרך משולבת	ו.
שטח בתחום מגרש מגורים שימש למעבר לכלי רכב ולהולכי רגל לצורך גישה למגרשי מגורים הסמוכים לו.	-	זכות מעבר	ז.

14. איחוד וחלוקה

- א. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- ב. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו.
השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים המסומנים בתשריט.
- ג. בתחום המגורים ניתן יהיה, בהתאם לקבוע בחוק, להתיר חלוקה שונה או חלוקת משנה למגרשי מגורים בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, ותובטח גישה ברכב לכל מגרש ולא יחול שינוי במספר יחיד המותר באותם מגרשים.
- ד. יותר איחוד מגרשים, המוצעים בתכנית זו, בתנאי שהוצאת היתר בניה בתחום המגרש המאוחד תהיה עפ"י תכנית בינוי, לכל שטח המגרש המאוחד, שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה, ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה. בכל מקרה, לא יחול שינוי במספר יחיד המותר במגרשים המאוחדים.
- ה. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לערוך תכנית חלוקה שתאושר בועדה המקומית ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין. תנאי להיתר יהיה אשור תכנית החלוקה.

15. רישום

- א. השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שבילים, מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) ירשמו על שם מועצה אזורית חוף כרמל, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ. תנאי להיתר למבנה הציבורי יהיה פינוי השטח הציבורי מכל אדם, חפץ ומבנה.
- ב. המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות בהתאם לנספח ד' המצורף לתכנית זו.
- ג. במגרשים בהם מסומן בתשריט שטח עם זכות מעבר למגרש אחר תרשם במשרד ספרי האחוזה, בעת רישום תשריט חלוקה, זיקת הנאה לטובת המגרש האחר.
באם החלוקה למגרשים תשונה (בהתאם לסעיף 14 שלעיל) נתן לשנות מיקום המעברים או לבטלם, ובתנאי שתובטח גישה למגרשים מדרך ציבורית.

16. תנאי בניה לפי אזוריםא. אזור מגורים ב'

1. מספר יחידות דיור - כ - 4 יחידות לדונם ולא יותר מ-4 יחידות למגרש, בהתאם לטבלת הקצאות שבנספח האיזון (ראה גם סעיף 17 שלהלן).
2. גובה הבנין - עד 2 קומות מעל לכניסה הקובעת.
גובה הבנין ימדד ממפלס הכניסה (כפי שיקבע בתכנית הבינוי) ועד החלק הגבוה ביותר של גג הבנין ולא יעלה על 9 מ'.
- בנוסף תותר קומת מרתף שתקרתה לא תבלוט יותר ממפלס הפיתוח של הכניסה הקובעת, בהתאם לסעיף 16.א.9 שלהלן.

- גודל המגרשים יהיה בהתאם לטבלת הקצאות שבנספח האיזון ובסטיות המותרות על פי תקנות המודדים.
במקרה של חלוקה אחרת, גודל מגרש לא יקטן מ-500 מ"ר.
3. שטח מגרש לבניה -
- עד 150 מ"ר ליחידות דיור אחת.
4. שטח הבניה לשימוש עיקרי -
5. שטחי שירות -
- מעל הכניסה הקובעת לבנין:
עד 30 מ"ר ליחיד אחת על פי הפירוט שלהלן:
- מקלט תיקני מינימלי או מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א.
- מחסן (חובה לבנות מחסן דירתי ששטחו לא יקטן מ-6 מ"ר).
- מקום חניה, הממוקם כחלק מהבנין העיקרי או במבנה נפרד, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.
- מתחת לכניסה הקובעת בבנין:
- מרתף בגודל עד 50 מ"ר ליחיד, בהתאם להוראות סעיף 16 א.9.
6. תכסית - עד 40% משטח המגרש.
7. מרווחי בניה -
- א. לא פחות מ-5 מ' מקו רחוב קדמי.
ב. לא פחות מ-3 מ' מגבול צדדי ומשטח ציבורי פתוח שלאורך כביש מס' 1 ומס' 4 (כמסומן בתשריט).
ג. לא פחות מ-4 מ' מגבול אחורי.
ד. לא פחות מ-5 מ' בין בנינים על מגרש אחד.
ה. נתן להקטין מרווח קו בנין לסובה של דרך משולבת ל-2 מ'.
ו. במגרשים פינתיים הפונים לשני רחובות נתן להקטין מרווח בין קו הבניה לאחת משתי הדרכים ל-3 מ' וכן נתן להקטין מרווח אחורי ל-3 מ' כפי שיקבע בתכנית הבינוי.
8. מבני עזר - יותר מבנה חניה מקורה בשטח מירבי של 15 מ"ר במרווח קדמי וצידי, כפי שיוצג בתכנית הבינוי ובתנאים הבאים:
1. הגובה הפנימי של מבנה החניה לא יעלה על 2.20 מ'. נתן לחרוג מגובה זה באם הגג יהיה מקומר או משופע.
2. מבנה החניה יוצג בבקשה להיתר בניה וישתלב בעיצוב הבית.
מחסן ימוקם בתחום קווי הבניה ויהיה חלק מבנין המגורים.

<p>תותר בניית קומת מרתף בתנאים הבאים :</p> <p>א. שטח המרתף ישמש לשטחי שירות.</p> <p>ב. גובה תיקורת המרתף לא תעלה על מפלס הפיתוח של הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. הגישה למרתף תהיה משטח המגורים ולא תותר כניסה נפרדת מחוץ למבנה.</p> <p>ד. תותר חצר מונמכת הצמודה למרתף (לאיוורור ותאורה במרתף) בתחום המרווחים, עד 1.0 מ' מגבול המגרש.</p>	-	<p>קומת מרתף</p> <p>9.</p>
--	---	----------------------------

<p>- מתן היתר בניה מותנה באישור תשריט בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 18.</p> <p>- במבנים טוריים יותר להקים רק 2 יח"ד בחזית ישרה ורציפה.</p> <p>יח"ד שלישית חייבת לסגת (מקו החזית) 2 מ' לפחות או בהפרדה ויזואלית אחרת מהיחידות הסמוכות. כנ"ל למרווח אחורי אם המבנה פונה לדרך.</p> <p>- הבקשה להיתר תוגש למגרש בשלמותו, בתכנון אחד שיציג גם את מבני החניה, המחסנים והפרגולות.</p>	-	<p>בינוי</p> <p>10.</p>
--	---	-------------------------

ב. שטח מסחרי

<p>עד 10 מ' ממפלס הכניסה (שיקבע בתכנית הבינוי), באם הגג הוא מישורי ולא יותר מ-13 מ' מ' באם הגג הוא משופע.</p>	-	<p>גובה הבנין</p> <p>1.</p>
<p>עד 50% משטח המגרש בכל הקומות יחד.</p>	-	<p>שטח הבניה לשימוש עיקרי</p> <p>2.</p>
<p>מקלטים או מרחבים מוגנים עפ"י דרישות הג"א (מעל או מתחת לכניסה הקובעת לבנין). מעל כניסה קובעת לבנין - עד 20% משטח המגרש עבור מערכות טכניות, מבואות, חדרי מדרגות ומעברים ציבוריים (פסגיים). מתחת לכניסה הקובעת לבנין - עד 50% משטח המגרש עבור חניות ומתקנים טכניים בלבד.</p>	-	<p>שטחי שירות</p> <p>3.</p>
<p>לא פחות מ-5 מ' מכל גבולות המגרש.</p>	-	<p>מרווחי בניה</p> <p>4.</p>
<p>עד 40% משטח המגרש ולפחות 20% משטח המגרש יהיה מגונן.</p>	-	<p>תכסית מירבית</p> <p>5.</p>
<p>הגשה למבנה המסחרי תהיה מהחזית האחורית, מדרך מס' 5, בצמוד לאתר לבנין הציבורי.</p>	-	<p>גשה לחניה ולשרות</p> <p>6.</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה באישור תשריט בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 18.</p>	-	<p>בינוי</p> <p>7.</p>

ג. אתר לבנין ציבורי א' ו-ד'

1. גובה הבנין - עד 3 קומות ובגובה שלא יעלה על 12 מ' ממפלס הכניסה (שיקבע בתכנית הבינוי). באם הגג יהיה משופע תותר חריגה מגובה זה שלא תעלה על 2 מ'.
2. שטח הבניה לשימוש עיקרי - עד 80% בכל הקומות יחד.
3. שטחי שירות - עד 30% משטח הבניה העיקרי.
4. מרווחי בניה - לא פחות מ-5 מ' מכל גבולות המגרש. המרווח בין הבנינים יקבע במסגרת תכנית הבינוי.
5. תכסית - עד 40% משטח המגרש.
6. בינוי - מתן היתר בניה מותנה באישור תשריט בינוי בק.מ. 1:250, בנוסף לתכנית הבינוי והפיתוח לכל שטח התכנית כמפורט בסעיף 18. תשריט הבינוי לאתר המסומן באות ד' יערך לכל שטח האתר ולשטח הצמוד לו מצפון. תשריט הבינוי לאתר המסומן באות א' יערך לכל שטח האתר ויצג גם את האפשרות להרחבתו בשטח חלקה 10 הגובל בו ממזרח. תכנון הבינוי ילווה ביעוץ אקוסטי כנדרש בסעיף 19. תכנון בתי הספר יבטא אפשרות לשימוש בשטח ע"י הציבור בשעות בהן ביה"ס אינו פעיל.

ד. אתר לבנין ציבורי ב' ו-ג

1. גובה הבנין - עד 2 קומות ובגובה שלא יעלה על 9 מ' מדוד ממפלס הכניסה (שיקבע בתכנית הבינוי), ועד החלק הגבוה ביותר של גג הבנין.
2. שטח הבניה לשימוש עיקרי - עד 60% בכל הקומות יחד ולא יותר מ-40% לקומה.
3. שטחי שירות - עד 30% משטח הבניה לשימוש עיקרי.
4. מרווחי בניה - לא פחות מ-5 מ' מכל גבולות המגרש.
5. תכסית - עד 40% משטח המגרש.

17. מספר יחידות דיור לפי מגרשים

- א. מספר יחידות הדיור יהיה על פי המפורט בטבלת הקצאות שבנספח האיוון לתכנית זו.
- ב. אין לבנות פחות ממספר יחידות הדיור המצויין בטבלה לגבי כל מגרש.
- ג. במגרש דו משפחתי יש חובה לבנות שתי יחידות ובמגרש תלת משפחתי – שלש יחידות. בנייתן יכולה להעשות בשלבים, אך על פי תכנון משותף מראש לכל היחידות, כמפורט בסעיף 16.א.10.

ד. נתן לשנות את החלוקה המוצעת למגרשים בכפוף לאמור בסעיף 14 ו- 15 שלעיל, ובתנאי שמספר יחידות הדיור הכולל במגרשים לא יקטן מהמצויין בטבלת ההקצאות שבנספח האיזון לתכנית זו.

18. תכנית בינוי ופיתוח

א. תכנית בינוי

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי, לכל שטח התכנית, ע"י הועדה המקומית. התכנית תתייחס למבנני המגורים, לשטחי הציבור ולתשתיות השונות. היא תכלול שלבי ביצוע למבנני המגורים וכן התייחסות למיקום תשתיות ובין היתר למיקום תחנות טרנספורמציה. כן תקבע התכנית את שלבי הביצוע לשטחי ציבור ולמבני הציבור, בין היתר בהתייחס להתקדמות ביצוע המגורים. התכנית תערך בק.מ. של 1:500 לפחות ותכלול בין היתר תאור העמדת הבניינים וגובהם, גישות, מעברים לציבור, הסדרי חניה, הסדרי פריקה וטעינה (לאחר המסחרי ולאחרים למוסדות ציבור), מתקני תשתית, חומרי בניה וגדרות. בתכנית הבינוי יקבע גובה מפלס הכניסה (ה - 0.0) ממנו ימדד גובה הבנין ומפלסי הבינוי בהתייחס לרום הכבישים כפי שיתחייב מתכנית הניקוז. במגרשי מגורים יפורט עיצוב הגדרות וגובהם ומיקום ועיצוב מתקני אשפה, שעוני גז, מים, ופילרים ושילובם בגדר המגרש.

ב. תכנית פיתוח

תכנית הפיתוח לכל שטח התכנית תערך בק.מ. של 1:250 לפחות בליווי אדריכל נוף, ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. ביצוע ופיתוח תשתיות הכבישים, ניקוז, ביוב, צנרת מים, תאורה וגינון יעשה בהתאם לתכנית הפיתוח.

19. תנאים מיוחדים לתחילת עבודות פיתוח, הוצאת היתרי בניה ולטופס 4

- א. תנאי להוצאת היתר בניה לבתי הספר יהיה הגשת דו"ח אקוסטי אשר יראה התאמת רמות הרעש הצפויות לרמות המותרות על פי הקריטריונים לרעש מדרכים של הועדה הבין משרדית. הדו"ח יאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
- ב. בתכנון המפורט של האתר למסחר ולמוסד הציבורי הצמוד אליו ישולב יועץ אקוסטי להבטחת מניעה של מטרדי רעש לפעילויות בתוך האתרים ולסביבה.
- ג. הוצאת היתר בניה מותנה באישור תשריט בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית (כמפורט בסעיף 18).
- ד. הוצאת היתר בניה מותנה באישור תשריט לצרכי רישום על ידי הועדה המקומית.
- ה. הוצאת היתר בניה מותנה בביצוע תשתיות באישור מהנדס הועדה המקומית.

20. שטח עתיקות מוכרז

גוש 10534 הינו בחלקו (כמסומן בתשריט) "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח-1978, ההכרזה פורסמה ב"פ 4786 עמ' 4805. בשטח העתיקות יחולו הנהלים כמפורט להלן:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 והתקנות לפיו.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם 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 היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

21. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

א. חומרי גמר

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניםיהם.
2. חזיתות הבנינים יצופו בציפוי עמיד.

ב. גגות

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.
2. התקנת מיתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
3. שיפוע הגג לא יעלה על 35%.
4. גובה הבנין ימדד ממפלס הכניסה (מפלס 0.0) שיקבע בתכנית הבינוי ועד קצה הגג או המעקה, הגבוה מביניהם. גג שטוח יטופל כחזית חמישית לבנין וחומריו יפורטו ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

ג. צנרת

תאסר צנרת גלויה לעין כגון צנרת חשמל, גז, תיקשורת, מים, ביוב, או מיזוג-אוויר על הקירות החיצוניים של המבנים.

ד. מזגנים

1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה, ובתנאי שיוסותרו ע"י אלמנט עיצובי שיוגדר בתכנית.
2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג, במפלס הקרקע או על המרפסת כך שלא יראה בחזית הרחוב ובלבד שיובטח שהמעבה לא יהווה מטרד אקוסטי.

ה. דודי שמש

1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג ויוסותרו.
2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסותרו בחלל הגג.

ו. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסותרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

ז. מסתורי כביסה

מסתורי הכביסה לא יבלטו מחזית הבנין והם יתוארו בבקשה להיתר הבניה.

ח. שלטי פרסומת
 יותרו רק בשטחים המסחריים ובהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכלול בבקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

22. פיתוח בשטח המיועד למגורים

א. בינוי ופיתוח

1. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח בה יתוארו הסדרי תניה, הסדרי כניסה ויציאה, גדרות (חומרים ועיצוב), מיתקני אשפה, פילרים, גז ושאר תשתיות, וגינון, הכל בהתאם להוראות תכנית הבינוי והפיתוח לכל שטח התכנית.
2. חובה לטעת 2 עצים במגרש, מהם עץ אחד לפחות בחזית הקדמית.
3. לא תותר הקמת מבנים במרווחים למעט חניות פרטיות ותחנות טרנספורמציה.

ב. גדרות

1. על גבול המגרש הפונה לרשות רבים תותר בנית גדר רציפה מעל פני הקרקע הטבעית, בהתאם לתכנית הבינוי.
2. ברחובות משולבים תאסר הקמת גדר על גבול מגרש קדמי, אלא עפ"י התוואי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
3. בתחום צומת ומשולשי ראות גובה הגדר לא יעלה על 80 ס"מ.
4. הגדרות הפונות לדרך מס' 2 יהיו, במידת הצורך, גדרות בעלות אופי אקוסטי.

ג. מיתקן אשפה

מיתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

ד. פילרים ותשתיות אחרות

- באזורים שבהם יבנו קירות על גבול המגרש יש להתקין כחלק מהם את הפילרים. פתח הפילר הפונה לרחוב יהיה מינימלי.
- מבני הפילרים, מיתקני האשפה, הגז ושאר התשתיות ירוכזו במקום ובעיצוב שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

23. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף כמפורט בסעיף 18.

24. דרכים

- א. ביצוע הדרכים והשבילים, לרבות מעקות בטיחות ברדיוס מלא, יעשה בהתאם לתכנון מפורט של מהנדס כבישים בשיתוף אדריכל נוף ובהתאם לתכנית הפיתוח עפ"י סעיף 18. התכנית תערך בקני"מ 1:500 ו-1:250 ותוגש לאישור הועדה המקומית ובמסגרתם יובטח שילוב שטחי גינון, שבילי אופניים ושטחים מרוצפים ותאורת רחוב.
- ב. פיתוח הדרכים יעשה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 18.

25. חניה

- א. הגישות למגרשים תהיינה דרך כבישים פנימיים בלבד, ולא תתאפשר גישה ישירה למגרשים שלאורך כביש מס' 1 (דרך מס' 7110), כביש מס' 4, כביש מס' 3 עד לצומת עם כביש מס' 4, וכביש מס' 9 עד לצומת עם כביש מס' 4. למניעת הכניסה הישירה מדרכים אלו תוקם מפרדה פיזית.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 המעודכנות לעת הוצאת היתר הבניה.
- ג. החניה תהיה על פני הקרקע ו/או מתחתיה ובהתאם למפורט בסעיף 16.א.8 לעיל.

- א. ביוב
 תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה סיום ביצוע מכון טיהור אזורי שניוני בניר עציון ומערכת ההולכה אליו ואישור משרד הבריאות לתכנית הביוב למבנה וחיבורו למערכת העירונית.
 תנאי לטופס 4 יהיה חיבור בפועל למערכת הביוב העירונית.
- ב. מים
 אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של עתלית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. ניקוז
 תנאי להיתר יהיה הסדרת הניקוז בכל שטח התכנית ואישור תכנית ניקוז למגרש בו מבוקש ההיתר, ע"י מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז לתכנית. ביצוע הניקוז במגרש יהווה תנאי לטופס 4.
- ד. הידרנטים
 קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחום המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תיקשורת
 מערכת קווי התיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ו. מקלטים
 כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן, בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. חשמל
 1. קווי החשמל יהיו תת-קרקעיים.
 2. תותר הקמת תחנות שנאים (טרנספורמציה) בשטח המסחרי ובתחום מבני הציבור כלהלן:
 בשטח המסחרי:
 א. הקמת תחנת שנאים תותר כחלק מהמבנה הראשי או במבנה נפרד.
 ב. הקמת תחנה עילית תותר בתחום קווי הבנין.
 ג. הקמת תחנה תת קרקעית תותר בקו בנין 0.
 בשטח למבנה ציבורי:
 א. הקמת התחנה תותר כחלק מהמבנה הראשי או במבנה נפרד.
 ב. הקמת תחנה במבנה נפרד תותר בקו בנין של 3 מ' לכיוון השצ"פ וליתר הכיוונים בתחום קווי הבנין המותרים.
 המבנה יהיה מגודר ותוספנה הוראות פיתוח למגרש והשתלבותו הארכיטקטונית בסביבתו.
 ג. היתר הבניה יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה לענין המרחקים מהמבנים והחצרות.
 3. 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 על תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך על תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 3000 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע סציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

4. אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ – 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ – 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ – 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

27 החזר הוצאת עריכת התכנית/ביצועה

הבעלים ישאו בהוצאות עריכת התכנית וביצועה לפי חלקו היחסי של שווי השטח שבבעלותם בתחום התכנית, ביחס לכלל שווי השטחים בתחום התכנית (שאינם שטחים המיועדים לצרכי ציבור) במצב המוצע בתכנית.

28 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

29. ריכוז תנאי בניה לפי אזורים

אב"צ ד, א	אב"צ ג, ב	מסחר	מגורים ב'	הוראות בניה	
27.06	3.81	4.11	113.8	שטח (בדונם)	
עפ"י תשריט בינוי	עפ"י תשריט בינוי	עפ"י תשריט בינוי	* 500	גודל מגרש מינימלי (במטר מרובע)	
-	-	-	4	צפיפות (יח"ד/ לדונם)	
5	5	5	5	קדמי	קווי בנין ** (במטרים)
5	5	5	3	צדדי	
5	5	5	4	אחורי	
80%	60%	50%	150 מ"ר ליח"ד	שטח בניה	
30% משטח עיקרי	30% משטח עיקרי	20%	30 מ"ר ליח"ד***	מעל הכניסה הקובעת	שטחי
			50 מ"ר ליח"ד***	מתחת לכניסה הקובעת	שירות
40%	40%	40%	40%	תכנית	
3 קומות 12 מ' עד 14 מ' (כמפורט בסעיף 16)	2 קומות 9 מ'	2 קומות 10 מ' עד 13 מ' (כמפורט בסעיף 16)	2 קומות 9 מ'	גובה בנין	
-	-	-	452	סה"כ יח"ד	

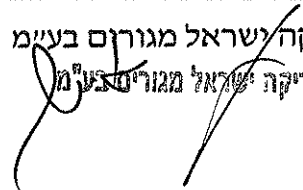
* למעט מגרשים ספציפיים בהתאם לטבלת הקצאות שבנספח האיזון ובסטיות המותרות עפ"י תקנות המודדים.

** ראה פירוט בסעיף 7.א.16

*** ראה פירוט בסעיף 5.א.16

יוזמי התכנית

אפריקה ישראל מגורמים בע"מ
אפריקה ישראל מגורמים בע"מ


עורך התכנית

יצחק פרוינד,
יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.



מספרנו : 33/D/40
תאריך : 28.11.93
תאריך עידכון : 1.2.99 , 21.1.01 , 23.4.01 , 9.05.01 , 21.10.01 , 27.1.02 , 10.4.02 , 7.5.02 , 23.6.02 , 20.8.02 , 31.10.02 , 4.9.02
תאריך להפקדה : 9.12.04
עידכון למתן תוקף : 2.8.05