

3005812

מחוז חיפה - נפת חדרה
מרחב תכנון מקומי - "מנשה אלונה"
מועצה אזורית מנשה
מושב מי-עמי

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

24-05-2007

כתב קבל
תיק מס'

תכנית מפורטת מס' מ/362
הגדלת מגרשי מגורים במושב מי-עמי

שינוי לתכנית מס':

מ/738א, מ/מק/738ב, ג/738 ו-מש"ח/41

מס' מהדורה	סטטוס	תאריך עדכון תקנון	תשריט יעודי קרקע תואם
01	תכנית בהגשה	30 אוגוסט 2004	MAM-TB750-04.DWG
		21 אפריל 2005	MAM-TB750-13.DWG
		28 דצמבר 2005	MAM-TB750-20.DWG
		8 ינואר 2006	MAM-TB750-21.DWG
תכנית בהפקדה		05 יולי 2006	MAM-TB750-22.DWG
		4 ספטמבר 2006	MAM-TB750-25.DWG
		15 ספטמבר 2006	MAM-TB750-25.DWG
	תכנית למתן תוקף	8 מאי 2007	MAM-TB750-28.DWG

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' מ/362 – הגדלת מגרשי מגורים במושב מי-עמי".

1. שם התכנית:

תכנית שינוי מתאר ומפורטת, עם איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, בסמכות ועדה מחוזית.

2. סוג התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז חיפה, נפת חדרה, מועצה אזורית מנשה, מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה, מושב מי עמי. נקודת ציון מרכזית 2140/7122 לפי רשת ישראל החדשה.

3. מקום התכנית:

4. תחום התכנית:

גוש 20456 – חלק מחלקות 63, 64, 66, 68, 71, 83.

בשטח המותחם בקו כחול כהה בתשריטים המצורפים לתכנית זו.

5. שטח התכנית:

148.02 דונם.

6. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכניות מס' מ/738א', מ/מק/738ב', ג/738, ו-מש"ח/41, במידה שלא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

7. מסמכי התכנית:

- 11 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית" – מסמך מחייב.
 - תשריט הכולל: תרשים אזור בקנ"מ 1:50,000, תרשים סביבה על רקע ג/738 בקנ"מ 1:10,000, תרשים סביבה לפי מש"ח/41 בקנ"מ 1:10,000, תכנית מצב קיים בקנ"מ 1:1,000 ותכנית מצב מוצע בקנ"מ 1:1000 – מסמך מחייב.
 - תשריט נספח נופי – מנחה בלבד.
 - נספח תנועה וחנייה – מנחה בלבד.
 - נספח "לו"ז לחיבור ביוב מי עמי למערכת ביוב אזורית".
- כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. יוזם התכנית:

מי עמי, אגודה שיתופית בע"מ.
ד.נ. מנשה 37865. טל': 04/6352306 פקס': 04/6352002

9. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה.
רח' פל ים 15, חיפה 33095 טל': 04-8630940 פקס': 04-8630970

10. עורך התכנית:

אדר' אילן איזן. א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים
רח' זרחבל 5, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873.

11. מטרת התכנית:

- א. הגדלת שטחי מגרשים למגורים ושינוי זכויות הבנייה בהם, באמצעות שינויי יעוד קרקע בתחום התכנית כדלקמן:
- (1) משפ"פ - לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבנייני ציבור ולדרכים.
 - (2) משטח לבנייני ציבור - לאזור מגורים מיוחד, לדרכים ולשפ"פ.
 - (3) מדרכים - לאזור מגורים מיוחד ולשפ"פ.
 - (4) מאזור מגורים - לאזור מגורים מיוחד, לשפ"פ ולדרכים.
- ב. קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בנייה בתחום התכנית.
- ג. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן: החוק).
- ד. קביעת הנחיות נופיות והנחיות לבינוי ופיתוח.
- ה. הסדרת מערכת הדרכים.

12. הגדרות ויעודי קרקע:

אזור מגורים מיוחד:

שטח המיועד להקמת מבנה מגורים חד-משפחתי במבנה אחד בכל מגרש, בתוספת יחידת דיור קטנה (צבוע בתשריט בצהוב).

יחידת דיור קטנה:

יחידת דיור קטנה המותרת למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל המגרש. יח"ד הקטנה לא תיספר במניין יחידות הדיור המרבי המותר במגרש ותבוא בנוסף להן. מיקומה יהיה כחלק ממבנה מגורים קיים. יחידה זו אינה ניתנת לפיצול, ו/או הפרדה משטח המגרש, ו/או להשכרה לגורם חיצוני. שטחה הכולל של יח"ד הקטנה לא יעלה על 55 מ"ר (עיקרי ושירות גם יחד).

שטח לבנייני ציבור:

שטח המיועד להקמת בנינים לצורכי ציבור וקהילה כגון: מבנים לצורכי חינוך, רווחה, בריאות, תרבות ופנאי, דת, ספורט, וכן מינהל ציבורי מקומי וצרכניה לשימוש מקומי, כולל חניות לשימושים הנ"ל, דרכים, שטחים לגינון, נטיעות, מתקני משחק ומתקנים הנדסיים (צבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה).

שטח פרטי פתוח (שפ"פ):

שטח המיועד לגינות, חורשות ומתקני משחק, סככות צל, גדרות, קווי תשתית ושבילים. (צבוע בתשריט בקווים ירוקים באלכסון, על רקע ירוק בהיר).

דרך מאושרת / מוצעת:

שטח המיועד לדרך למעבר רכב והולכי רגל, כמשמעותה בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. (צבוע בתשריט בצבע חום לדרך מאושרת ואדום לדרך מוצעת).

זיקת מעבר:

שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות, אל מגרש שחזיתו אינה צמודה לדרך (צבוע בתשריט בקווי רשת אדומים על רקע צבע של יעוד אחר).

יעוד השטחים לתכליות השונות יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

13. טבלת שטחים:

ייעוד האזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)		שטח (מ"ר)	
	אחוזים		אחוזים	
אזור מגורים		46,000	0	0
אזור מגורים מיוחד		0	74,300	50.20
שטח לבנייני ציבור		13,975	13,010	8.79
שטח פרטי פתוח		58,520	21,215	14.33
דרך מאושרת		29,525	28,430	19.21
דרך מוצעת		0	11,065	7.47
סה"כ		148,020	148,020	100%

14. לוח זכויות והוראות הבנייה:

זכויות בנייה										ייעוד האזור		
מספר יח"ד במגרש	גובה מבנים מרבי	מספר קומות מרבי	שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה		שטח בנייה מעל מפלס הכניסה		שטח תכנית	קווי בניין (2*)			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		אחורי	צדדי	קדמי		
1 מבנה מגורים הסלל יח"ד ראשונה, ועוד יח"ד קטנה הצמודה למבנה.	8.5 מ' לגג רעפים. 7.5 מ' לגג שטוח.	2 + קומה תת-קרקעית	(1*)	(1*)	50 מ"ר ליח"ד ראשונה ועוד 7.5 מ"ר ליח"ד קטנה ע"ח שטח עיקרי.	230 מ"ר ליח"ד ראשונה ועוד 55 מ"ר ליח"ד קטנה	35 %	4.0 מ'	4.0 מ'	4.0 מ'	730	אזור מגורים מיוחד
	9.5 מ'	2 + קומה תת-קרקעית			20%	80%	50%	4.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	1,000	שטח לבנייני ציבור
עפ"י תכנית פיתוח, באישור הועדה המקומית.											שטח פרטי פתוח	

(1*) - תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

(2*) - קווי הבניין המסומנים בתשריט במצב מוצע בתחום אזור מגורים מיוחד, גוברים על המסומן בקווי בנין מהדרך ושניהם גוברים על קווי הבניין המצוינים בלוח זכויות והוראות הבנייה הנ"ל.

15. הערות ללוח הזכויות והוראות הבנייה:

- גודל מגרש מכסימלי באזור מגורים מיוחד לא יעלה על 750 מ"ר.
- התפלגות שטחי השרות באזור מגורים מיוחד תהיה כדלקמן: ליח"ד ראשית 50 מ"ר - הכוללת 30 מ"ר לחניה, 7.5 מ"ר לממ"ד, 6 מ"ר למחסן והשאר לבליטות ומעברים. ליח"ד קטנה 7.5 מ"ר לממ"ד ע"ח שטח עיקרי.
- לא תותר העברת זכויות בניה לשימוש עיקרי ושירות בין יחידת הדיור הראשית לבין יחידת הסמך.
- גבולות שטחי הקומה התת-קרקעית באזור מגורים מיוחד, לא יחרגו מקווי הבניין.
- באזור מגורים מיוחד לפחות 45% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי או ריצוף.
- במגרשים למגורים הנמצאים מתחת למפלס הדרך הגובלת ואשר משטח החנייה יוצר חלל שגובהו מעל 1.80 מ', תותר התקנת מחסן מתחת למבנה החנייה. במקרה זה יותרו קווי בניין למחסן כדלקמן: 0 מטר קדמי וצדדי.

ז. סטייה מהאמור בתתי סעיף 15 (א', ב', ג', ה') ומהאמור בהוראות הבנייה בנוגע לשטח תכנית קרקע מותר ועמידה בקו בניין מדרך היקפית מס' 2, תהווה סטייה ניכרת עפ"י תקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002).

16. חניה:

- א. החניה באזור המגורים במגרשים הצמודים לכביש תיקבע בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ביום הוצאת ההיתר. במגרשים שאינם צמודים לכביש תותר הקצאת חניות בתחום הדרך הציבורית, לפי 2 מקומות חניה לכל מגרש, ולפי נספח התחבורה והתנועה.
- ב. חניות מקורות בתחום מגרשים המגורים ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית, עפ"י תכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה בתחום המגרש. לא יותרו קירוי חניות פרטיות בשטחים שמחוץ למגרשי המגורים.
- ג. גובה חלל פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.30 מ'. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.60 מ'. תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצד – עד אפס. במקרה זה יהיה ניקוז החניה לכיוון המגרש בו מוקמה החניה.
- ד. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקווי בניין במבנה שאורכו עולה על 6 מ'.

17. מבנים קיימים:

- א. על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. היתר בנייה שהוצא כדין בתחום התכנית טרם אישורה של תכנית זו, לא יחשב כסותר תכנית זו.

18. אופן מדידת גובה מבנים:

- א. המפלט הקובע ממנו יימדד גובה המבנה ייקבע בתכנית פיתוח ובינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי להיתר בנייה.
- ב. בכל מקרה, רום גג בית המגורים לא יחרוג מהגובה המותר מדוד אנכית ביחס למפלט "מישור עוקב קרקע טבעית" בכל נקודה במגרש בתוספת עד 20% מההפרש בין המפלט הגבוה למפלט הנמוך במגרש. "מישור עוקב קרקע טבעית" יוגדר כמישור אופקי מדומה הנמשך בין הנקודה הגבוהה לנקודה הנמוכה במגרש.
- ג. במבני מגורים בעלי חלקי מפלסים יקבע הגובה המרבי של כל מפלט ומפלט בכל נקודה ונקודה, בכפוף להוראות סעיפים ב' שלעיל.
- ד. גובה מבנה מגורים יוגדר כגובה רום הגג במקרה של גג משופע או רום מפלט מעקה בנוי גג עליון במבנה בעל גג שטוח ביחס למישור עוקב קרקע טבעית.
- ה. במגרשים בהם קיימים בתים בנויים ביום אישור התכנית, יחשב מפלט רצפה קיים, כמפלט 0.00 לצורך חישוב גובה המבנה.
- ו. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לקבוע התאמה של גובה גג המבנה המוצע לגובה גגות מבנים גובלים קיימים, ו/או עקב פתרון ניקוז למגרש ו/או במקרה של תוספת למבנה קיים ביום אישור תכנית זו, גם אם ישנה סתירה עם הוראות תוכנית זו.

א. **ניקוז ותיעול:** ע"י תיעול ו/או ע"י חלחול, עם תעלות פתוחות ו/או סגורות לצדי דרכים ושבילים. תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ, תערך עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר, ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית, לשביעות רצון רשות הניקוז והועדה המקומית. בהיתר הבנייה יוצגו הפתרונות לניקוז המגרש עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר.

ב. **ביוב:** כל המבנים בתחום תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית של המועצה האזורית (למט"ש עין שמר), לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות ולשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית. בתקופת הביניים עד לביצוע חיבור המושב למערכת הביוב האזורית, יחוברו המבנים למתקן הביוב המקומי, לאחר ביצוע פעולות המפורטות להלן. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יותנה בביצוע הפעולות הבאות:

- ניקוי שני אגני השיקוע.
- ניקוי והפעלה מחדש של בריכת השיקוע שנסתמה.
- הסדרת מערכת פיזור הקולחים במטעים.

תכנון וחיבור מושב מי עמי למערכת הביוב האזורית, יהיה בהתאם ללו"ז שבנספח "חיבור ביוב מי עמי למערכת ביוב אזורית" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית זו.

ג. **אספקת מים:** לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית.

ד. **תברואה:** אגירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות הרשות המקומית ובתנאי שלא יהוו מטרה לסביבה.

ה. **תקשורת:** קווי "בזק" וכבלים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

ו. **חשמל:** הבניה בקרבת קווי חשמל תעשה עפ"י תקנות חברת החשמל כדלקמן:

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'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן -

מ- 3.0 מ' מכבלים של מתח עליון - עד 160 ק"ו,

מ- 1.0 מ' מכבלים של מתח גבוה - עד 33 ק"ו,

מ- 0.5 מ' מכבלים של מתח נמוך - עד 1,000 וולט,

תחנות טרנספורמציה לפי הצורך, תהינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעיים. יחד עם זאת, יותרו חיבורי חשמל עיליים לבתים קיימים במועד אישור התכנית.

20. תכנון משמר מים:

- א. גודל תכסית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה יהיה לפחות 45% משטח מגרש למגורים ו-30% משטח מגרש למבני ציבור, כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף או חניון, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי ממרזבי גגות וממשטחים מרוצפים בתחום המגרש.
- ב. אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע על ידי סגירת שטח המגרש בגדר בגובה 20 ס"מ לפחות או ע"י הטיית שיפוע מפלס הפיתוח כך שתמנע זליגה של מי נגר אל מחוץ למגרש, כאשר השטח יהיה בשיפוע מהבנין כלפי חוץ.
- ג. יש להקפיד כי הנגר ינותב לאזורים הנמצאים במרחק סביר מהמבנה עצמו, למניעת החלשות מערכת הביסוס של המבנה. בדיקה זו תלווה באישור מהנדס מוסמך.
- ד. יצירת פסי הפרדה מגוננים או ערוגות עצים וצמחיה תעשה בתוואי שטח מנוכים מהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים למגוננים.
- ה. הנקודה הנמוכה של פני הפיתוח תהיה לכיוון הכביש או לשטח ציבורי ובשום אופן לא לכיוון מגרשי מגורים סמוכים.
- ו. במקרה של עוצמות גשם מעל המתוכנן, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאזורים ציבוריים.
- ז. השטח הירוק שימצא מתאים להחדרה ו/או השהיית מי נגר עילי, יפותח באופן שיאפשר החדרה והשהייה, ויתאפשרו בו שימושי נוף ונופש כגון פיתוח נוף ומתקני שעשועים אשר אינם מצריכים ריצוף והידוק הקרקע.
- ח. לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז.
- ט. תעשה הפרדה מלאה בין תכנית הניקוז לתכנית הביוב. מכסי שוחות הביוב ימוקמו במפלסים מתאימים שלא יאפשרו גלישה של מי נגר באזורי החדרה למערכת הביוב.
- י. תנאים למתן היתר בניה - עמידה בדרישות בנושא ניקוז עפ"י הוראות התכנית.
- יא. תנאי לאיכלוס: אישור מהנדס הועדה על ביצוע הסדרת הניקוז בהתאם לתכנית שאושרה בעת מתן ההיתר.

21. עיצוב ארכיטקטוני:

- א. חזיתות הבתים: חומרי הגמר בחזיתות יהיו עץ, טיח, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. 30% לפחות משטח פני חזיתות הבית יהיו בגווני חול לסוגיו.
- ב. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', לבתים חדשים יהיו תת-קרקעיים.
- ג. מתקנים משולבים בבניין: דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג.
- בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לווין וכו' בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש, להנחת דעתה של הועדה המקומית.
- ד. חומרי הגמר של חזיתות החניות הבנויות יותאמו לאופי בית המגורים, להנחת דעתה של הועדה המקומית. עיצוב מבני העזר שבתוך מסגרת קווי הבניין, יהוו חלק בלתי נפרד מהבניין הראשי ומעיצובו. הפרגולות – פרטיהם וחומריהם יפורטו בבקשה להיתר בניה ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ה. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרחבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר בנייה ושיתרו באישור מהנדס הועדה המקומית.

22. הנחיות פיתוח בנושא גדרות, קירות תומכים ומסלעות:

- א. לא תותר הקמת גדר בנויה בגבול מגרש מגורים מיוחד, אלא גדר צמחית בלבד, למעט גדר בטיחותית למניעת סכנת נפילה.
- ב. במקומות בהם שיפוע הקרקע הטבעי מחייב קיר תומך, מסלעה, או שיפוע קרקע, ייבנה הפרט התומך בתחום המגרש הנתמך.
- ג. גובה פרט תמך או חלק ממנו לא יעלה על 2 מטר. במקרה של צורך בתמך גבוה יותר, יפוצל הפרט לחלקים, כאשר בין 2 פרטי תמך תושאר רצועה לגינון ברוחב אופקי מינימלי של 80 ס"מ נטו.
- ד. במגרש גבוה מעל פני רחוב גובל, יפוצל פרט התמך כשגובה פרט התמך הקרוב לדרך לא יעלה על 1 מטר ממפלס הדרך ומאחוריו תושאר רצועה לגינון ברוחב אופקי מינימלי של 80 ס"מ נטו.
- ה. במגרשים המיועדים לבנייני ציבור, תותר הקמת גדרות בטיחות לגני ילדים ו/או שימושים אחרים באישור הועדה המקומית.
- ו. במקרה של 2 מגרשים גובלים שהפרש המפלסים ביניהם מחייב פתרון תמך, ואין הסכמה בין בעלי המגרשים השכנים על אופן הפתרון, או במידה ומגרש אחד מקדים את ממשנהו בפיתוח המגרש, יכין כל אחד מבעלי המגרשים השכנים פתרון נפרד של תימוך המפלסים ובתנאי שפתרון זה ייצא כולו בתחום המגרש ובמרחק מספיק מגבול המגרש עם המגרש השכן, כך שלא יצור אילוצים לגבי הפתרון הטופוגרפי של המגרש השכן או יערער פתרון תמך קיים.
- ז. האחריות על הקמת גדר בטיחות בראש הקיר מוטלת על בעל המגרש שיצר בפיתוח מגרשו את הפרש המפלסים, כפוף להגדרות החוק התקפות בזמן הביצוע, בנושא הפרש מפלסים המחייב גדר.
- ח. מסלעה בגבול מגרש למגורים תהיה מסלע גיר טבעי, גוון בהיר עד צהבהב. גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 50 ס"מ בכל אחד ממדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה ה"טבעית" כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה לשתילה.

23. פיתוח דרך מס' 2 וחזית המגרשים הפונים אליה:

- א. פיתוח דרך מס' 2 יעשה כך שיותקנו איי גינון לצורך נטיעת עצי נוי, בכל צדה הפנימי של הדרך הפונה לכיוון מגרשי המגורים. איי הגינון ימוקמו לסירוגין, בין מקבצי חניה ציבורית המקבילים לדרך, ובאופן שישמרו הכניסות לחניות פרטיות בתחום מגרש.
- ב. בנוסף לאמור בסעיף סעיף 22 שלעיל, יחולו על עיצוב חזיתות המגרשים הפונים לדרך מספר 2 ההנחיות הבאות:

- (1) פרטי תמך בחזית מגרש - במגרשים גבוהים או נמוכים מהדרך, יהיו פרטי התמך בחזית המגרש: קיר מאבן גיר פראית או בטון בחיפוי אבן גיר פראית, או מסלעה מסלעי גיר או קיר טבעי חצוב בסלע ובלבד שאושרה יציבותו ע"י מהנדס רשוי. בקיר חצוב בסלע יוכנו במידת האפשר גומות לגינון.
- (2) חניות בתחומי מגרש - בחזית המגרשים הגובלים בדרך מס' 2 תהינה הכניסות לחניות צמודות לגבול בין כל שני מגרשים

- צמודים, למעט במקרים של רצף אי זוגי של מגרשים. פרט תמך בדפנות חנייה בתחום המגרש יהיה כמפורט בסעיף (1) לעיל.
- (3) חצרות שירות במגרשים לא מבונים ביום אישור תכנית זו - ריכוז מונים ומערכות תשתית דוגמת חשמל, תקשורת, מים ואשפה - ייעשה בחצר שירות משותפת לכל שני מגרשים בחזית המגרש. חצר השירות תבוצע מבטון, תחופה באבן גיר פראית ולא תעלה בגובהה על 1.6 מ'. במקרים של רצף אי זוגי של מגרשים תבוצענה חצרות שירות בודדות למגרשים על פי צורך.
- (4) חצרות שירות במגרשים מבונים ביום אישור תכנית זו - לא תחול חובת ריכוז מונים ומערכות תשתית דוגמת חשמל, תקשורת, מים ואשפה. המערכות ימוקמו בהתאמה להיתרי בנייה שניתנו בעבר ולמצב פיסי קיים, עפ"י תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.
- (5) כניסות למגרש להולכי רגל - תותרנה לכל אורך חזית.
- (6) גדרות, שערים ומעקות - לא יותרו גדרות מעקות או שערים מפלסטיק, או פ.י.ו.ס.
- (7) שמירה על עצים - יש לשמר עצים בוגרים קיימים ברצועה של 3 מ' לפחות בתחום חזית מגרש הגובל ברחוב. למרות האמור בסעיף (2) לעיל, במקומות המוצעים לחנייה בהם קיימים עצים בוגרים בעלי משמעות נופית, תותר הזזת החניות במידה הנדרשת על מנת שלא ייפגע העץ הבוגר.
- (8) בין צומת דרכים מס' 8 ו-2 לבין צומת דרכים 6 ו-2 יפותח קיר חזית המגרשים הגובלים בדרך מס' 2 כמפורט בסעיפים 22ג' ו-22 ד', על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית. לא יינתן טופס 4 לבית מגורים במגרשים הגובלים בקטע זה, אלא לאחר ביצוע בפועל של פרטי התמך הגובלים בדרך כאמור בסעיף זה.
- (9) קירות תמך תחתונים התומכים בדרך מס' 2, בקטעים הגובלים בשטח פתוח, יבוצעו בחיפוי מאבן גיר פראית, גוון בהיר צהבהב, עם טיט צמנט בין אבנים בגוון לבן. גובה פרט התמך יהיה עפ"י המפורט בסעיף 22 ג'.

ג. בכל מקרה של בקשה להיתר בנייה בתחום מגרשים מבונים ביום אישור תכנית זו, יוטמעו סעיפים (1) עד (7) שלעיל או חלק מהם, בשינויים המתחייבים, עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית בעת מתן ההיתר.

24. פיתוח המגרש:

א. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת.

25. תכנית בינוי ופיתוח:

א. היתרי בנייה יינתנו באזור מגורים מיוחד עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית אשר תכלול: מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לחנייה, ניקוז, גובה גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה ועוד.

ב. כניסת רכב לחנייה במגרש, תהיה ברחב מרבי של 5.5 מ', ומיקומה יהיה כמסומן בתכנית הבינוי.

ג. אפשר שתכנית הבינוי והפיתוח תוגש לוועדה המקומית בחלקים, עבור מקבצי מגרשים ובתנאי שיכלולו במתחם תכנוני שלם והומוגני שיכלול גם את הדרכים והשפיים, בהתאם לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.

26. הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י תקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002).

27. היטל השבחה:

היטל השבחה יחול עפ"י חוק.

28. אבטחת איכות הסביבה:

א. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה וייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט - 1998.

מיעמי - כפר שיתופי
להתיישבות חקלאית בע"מ

אילן איזון-אדריכל ובוני ז'עים
רשיון מס' 33422
רח' זרובבל 5, חיפה 4671
טל. 04-8348705 פקס 04-8343873

אין לנו התנגדות עקרונית לחכירת, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות, ומיישמו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם החכירה או לכל בעל צדדן אחר בשטח החכירה כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התיישבות זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תזה ועפ"י כל דין.

למען הפר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בחכירה, אין בחתימתנו על החכירה הברה או תוצאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו למסלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התיישבותנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט חכירתית.

מנהל פיקודי ישראל
מחוז חיפה 21507

צפריר וינשטין מהנדסים ויועצים בע"מ

Zafirir Weinstein Engineers & Consultants LTD

02.04.07

מועצה אזורית מנשה

מושב מי עמי

נושא: חיבור ביוב מי עמי למערכת ביוב אזורית

נדרש להניח קו צינורות גרביטציוני ממערכת הביוב של מי עמי (נקודת קצה) אל הקו המאסף, המוליך מאום אל פאחס אל מטי"ש נחל עירון.

לוח זמנים לפעילות:

מס"ד	פעילות	תאריך יעד
1	הפקת מפה פוטוגרמטרית מצילום אוויר	01.05.07
2	התוויה על גבי המפה	20.05.07
3	התוויה בשטח והפקת תוכנית ראשונית	30.06.07
4	הפניית התוכנית לאישור הרשויות	30.07.07
5	הגשה לאישור המילת"ב, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה	30.08.07
6	הבטחת התקציב	30.10.07
7	מדידה באתר, תכנון שיקום נופי	30.12.07
8	תכנון מפורט ומסמכי מכרז לביצוע	30.11.07
9	תהליך המכרז, קבלנים, אישורים, בחירת קבלן זוכה	30.02.08
10	ביצוע	30.06.08
11	הזרמה למטי"ש עין עירון	30.07.08

צפריר וינשטין

רח' וילסון 6 תל-אביב ת"ד 14195 ת"א 61141 טל: 03-6241215 פקס: 03-6241216
6 Wilson St. Tel-Aviv, Israel. Mailing Address: P.O.Box 14195 Tel-Aviv 61141

Email - zw@zwww.com



הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

תכנית ב. ע. מס' 362/א

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 107 ביום 19/11/04

[Signature] *[Signature]*

מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 362/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5593

מיום 2/11/2006

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 362/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18.4.07 לאשר את התכנית

[Signature]

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 362/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5694

מיום 23.7.07