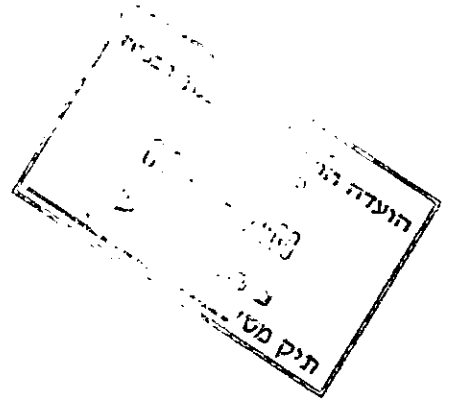


0601T6189
16/07/2006

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - מעלה עירון



מושירפה - שכונת מגורים
מס' ענ/597

- רשות מוניציפלית : מ"מ מעלה עירון
קהילת ציון 35, ת.ד. 2255, עפולה
טל : 04-6401369, פקס : 04-6402211
- בעלי הקרקע : 1. מנהל מקרקעי ישראל
שד' פלים 15, חיפה 33095
טל : 04-8630861, פקס : 04-8630970
2. פרטיים.
- יוזם ומגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל
שד' פלים 15, חיפה 33095
טל : 04-8630861, פקס : 04-8630970
- עורך התכנית : יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
אדריכל נעמן בלקינד
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל : 04-9902215, פקס : 04-9909990

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

אישור תכנית מס. 597/ג'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.6.07 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 597/ג'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5414
מיום 7.7.05

הודעה על אישור תכנית מס. 597/ג'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5840
מיום 18.8.08

פרק א' - כללי

1. **המקום** מחוז : חיפה
ישוב : מושירפה
2. **רשות מוניציפלית** מועצה מקומית מעלה עירון
קהילת ציון 35, ת.ד. 2255, עפולה
טל. : 04-6401369, פקס : 04-6402211
3. **בעלי הקרקע** 1. מנהל מקרקעי ישראל
שד' פלים 15, חיפה 33095
טל. : 04-8630861, פקס : 04-8630970
2. פרטיים.
4. **היוזם ומגיש התכנית** מנהל מקרקעי ישראל
שד' פלים 15, חיפה 33095
טל. : 04-8630861, פקס : 04-8630970
5. **עורך התכנית** אדרי' נעמן בלקינד
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל. : 04-9902215, פקס : 04-9909990
6. **גושים וחלקות :**
- | גושים | חלקי חלקות | חלקות |
|-------|--------------------------------|----------|
| 20300 | 15,21, 22, 53,61,63 | 20,62,77 |
| 20346 | 24, 25, 26, 29, 30, 31, 34, 35 | -- |
7. **שטח התכנית :** כ- 94.64 דונם שנמדדו וחושבו באופן גרפי באמצעות מחשב.
8. **כמות יח"ד :** תכולת התכנית זאת מראה 277 יח"ד מתוכן כי 34 יח"ד קיימות בתכניות תקפות.
9. **שם וחלות התכנית** מושירפה – שכונת מגורים מסי' ענ/597 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול רציף ועבה בתשריט המצורף לתכנית זאת.
10. **יחס לתכניות אחרות** תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מסי' ג/1017. במקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.

11. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים, אשר מהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

1. מסמך "הוראות התכנית" זה המכיל 14 עמודים - מחייב.
 2. גליון תשריט ראשי - מחייב:
 - 2.1. תשריט המצב המוצע בק.מ. 1: 1250.
 - 2.2. תשריט המצב הקיים בק.מ. 1: 1250.
 - 2.3. תשריט קומפילציה של המצב הקיים ותכניות גובלות בק.מ. 1: 2500.
 - 2.4. תרשים סביבה בק.מ. 1: 20,000.
 - 2.5. תרשים סביבה על רקע תכניות ארציות 1: 20,000.
 3. ✓ נספח חלוקה - מכיל מתחמי חלוקה מחייבת ומנחה. ק.מ. 1: 1250
 4. נספח נופי (תשריט) - מנחה.
 5. נספח תנועה - מחייב. ניתן לבצע שינויים בכפוף לאישור ועדה מקומית ומשרד התחבורה.
 6. נספח מים וביוב - מנחה.
 7. נספח ניקוז - מנחה.
 8. ✓ נספח בינוי - מחייב בחלק מאזור מגורים אי הנכלל במתחם לחלוקה חדשה כמסומן בתשריט. מנחה ביתרת אזור מגורים א': (מגרשים 31/1-31/6, 32/1-32/2, 33/1-33/3, 34/1-34/7, 35/1-35/8) ובשאר האזורים והיעודים.
12. מטרת התכנית
1. הוספת שכונת מגורים חדשה במושירפה המכילה 243 יח"ד ושינוי באזור בו קיימות זכויות לכי- 34 יח"ד.
 2. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים ומערכת דרכים המשרתת את השכונה.
 3. הוספת דרך גישה למגרשים הכלולים בתכנית.
 4. קביעת הוראות בניה במסגרת זכויות ומגבלות בניה הן במובן כמותי והן במובן איכותי וחזותי, וכמו כן קביעת עקרונות טיפול ושימור שטחים פתוחים.
 5. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים בחלק משטח התכנית.

פרק ב: טבלת שטחים, שימושים ומקרא גוונים וסימונים:

הסימון בתשריט	תכנית מצב קיים		תכנית מוצעת		יעוד השטח
	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	
כתום	0	0	43.84	41.49	אזור מגורים א'
ורוד עתיק	6.54	6.18	6.53	6.18	אזור מגורים 1- לפי ג/ 1017
חרדל	3.62	3.43	2.98	2.82	אזור מגורים 2 לפי ג/ 1017
חום בהיר תחום בחום כהה	0	0	8.69	8.22	שטח למבני ציבור
פסים אלכסוניים אפורים כהים ובהירים לסרוגין	0	0	0.45	0.43	מתקנים הנדסיים
ירוק בהיר	0	0	17.34	16.41	שטח ציבורי פתוח
חום	4.82	4.56	3.78	3.58	דרך קיימת/מאושרת
ורוד	0	0	15.63	14.79	דרך מוצעת
פסים אלכסוניים ירוקים צהובים לסרוגין	0	0	0.76	0.72	שביל להולכי רגל
פסים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן	85.02	80.47	0	0	שטח חקלאי
	100	94.64	100	94.64	סה"כ

4	0.68	א	29
4	0.73	א	30
4	0.76	א	31
4	0.63	א	32
3	0.49	א	38
3	0.46	א	39
3	0.46	א	40
11	1.88	א	41
14	2.28	א	42
5	0.78	א	43
7	1.31	א	44
4	0.72	א	47
3	0.5	א	31\1
3	0.5	א	31\2
3	0.5	א	31\3
3	0.5	א	31\4
3	0.5	א	31\5
3	0.5	א	31\6
3	0.53	א	32\1
3	0.51	א	32\2
3	0.53	א	32\3
3	0.49	א	33\1
3	0.53	א	33\2
3	0.54	א	33\3
3	0.5	א	34\1
3	0.5	א	34\2
3	0.5	א	34\3
3	0.5	א	34\4
3	0.51	א	34\5
3	0.5	א	34\6
3	0.5	א	34\7
3	0.51	א	35\1
4	0.69	א	35\2
3	0.51	א	35\3
3	0.57	א	35\4
3	0.63	א	35\5
3	0.48	א	35\6
3	0.5	א	35\7
4	0.68	א	35\8
243	41.49	סה"כ מגורים א	
277	50.49	סה"כ מגורים	

טבלת מגרשי מגורים			
מספר יח"ד	שטח מגרש	סוג מגורים	מס' מגרש
3	0.83	1	77
5	1.23	1	25\1
3	0.94	1	25\2
3	0.80	1	25\3
3	0.76	1	25\4
6	1.62	1	25\5
23	6.18	סה"כ מגורים 1	
7	1.8	2	45
4	0.91	2	46
0	0.11	2	48
11	2.82	סה"כ מגורים 2	
3	0.54	א	1
3	0.5	א	2
3	0.51	א	3
3	0.47	א	4
3	0.58	א	5
3	0.55	א	6
4	0.67	א	7
4	0.68	א	8
4	0.68	א	9
4	0.68	א	10
4	0.61	א	11
3	0.59	א	12
3	0.5	א	13
3	0.53	א	14
4	0.72	א	15
4	0.67	א	16
3	0.52	א	17
3	0.52	א	18
4	0.68	א	19
3	0.5	א	20
3	0.5	א	21
3	0.5	א	22
3	0.5	א	23
3	0.46	א	24
4	0.67	א	25
3	0.52	א	26
3	0.54	א	27
4	0.71	א	28

מקרא:

- | | | |
|--------------------|---|---|
| מספר הדרך | - | מספר ברבע העליון של העגול. |
| רוחב הדרך | - | מספר ברבע התחתון של העגול |
| קו בנין משמאל לדרך | - | מספר ברבע שמאלי של העגול. |
| קו בנין מימין לדרך | - | מספר ברבע ימני של העגול. |
| גבול חלקה ומספרה | - | קו ירוק ומס' החלקה מצויין בספרות ירוקות. |
| גבול גוש ומספרו | - | קו ומשולשים אדומים משני צידיו ומספרו בספרות אדומות. |
| גבול התכנית המוצעת | - | מסומן בקו כחול עבה. |
| גבול תכנית קיימת | - | מסומן בקו כחול עבה מרוסק. |
| גבול מגרש מוצע | - | קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה. |
| גבול שטח אש | - | קו/נקודה עבה חום. |
| גבול חלקה לביטול | - | קו מרוסק ירוק. |
| מספר חלקה לביטול | - | מספר החלקה מצויין בתוך מעגל ירוק. |
| מבנה קיים | - | נקודות שחורות תחומות בקו שחור |
| מבנה להריסה | - | מסומן בקו שחור עבה מרוסק. |
| חזית מסחרית | - | קו אפור עבה לאורך החזית המסחרית. |
| זכות מעבר לתשתיות | - | משבצות אלכסוניות מקוים שחורים ע"ר שימוש הקרקע שבמקום. |

פרק ג' - הגדרות ופרשנות

1. הגדרות לפי חוק התכנון והבניה
לכל מונח המוזכר בתכנית זאת תהא משמעות כפי שניתנה לו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והתקנות הנלוות אליו אשר בתוקף וכן תקונים לחוק כפי שיכנסו לתוקף מעת לעת.
2. התשריט
התשריט הצבוע בק.מ. 1:1250 מיועד לאתר את השטחים השונים עפ"י ייעודם, לחלק את השטחים למגרשים ולמספרם כך שכל מגרש מתוכנן יהיה יחידה תכנונית ו/או ביצועית שלמה.

פרק ד' - רשימת תכליות, וטבלת זכויות ומגבלות בניה

1. אזור מגורים א':

- 1.1 ישמש להקמת מגורים בלבד.
- 1.2 הבניה במגרשי המגורים תתבצע עפ"י תכנית בינוי שהכנתה ואישורה בועדה המקומית יהוו תנאי למתן היתרי בניה. תכנית הבינוי תציין ביחס לכל מגרש את הפרטים הבאים:
 - 1.2.1 **מספר הקומות הכללי של המבנה ומפלסיהן** כולל קביעה ביחס לקיומן של קומות עמודים מפולשות הנחוצות או שתהיינה מותרות בין שהן חוצצות בין הקומות שמעל למפלס הכניסה המוגדר לבין אלה שמתחתיו ובין שהן בתווך שבין מפלס הקרקע הנמוך ביותר במגרש ובתחום המבנה לבין קומת המגורים התחתונה במבנה.
 - 1.2.2 **מפלס הכניסה לבנין**, מפלס זה יכול להיות מפלסה של אחת מן הקומות הבאות:
 - 1.2.2.1 במגרש שחתכו הכללי נמצא מעל לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת קומת המגורים הקרובה ביותר למפלס הרחוב, ואזי תהיה זאת הקומה התחתונה ביותר (קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת).
 - 1.2.2.2 במגרש שחתכו הכללי נמצא מתחת לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת קומת מגורים או קומת עמודים מפולשת הקרובה ביותר למפלס הרחוב ואזי תהיה זאת קומה שנמצאת בין קומות מתחתיה לבין קומות מעליה.

1.2.3. **דרכי הגישה**, פתרון אצירת אשפה וסידורי החניה לרכב כולל מפלס החניה.

1.2.4. מערך התשתית הציבורית וההכנות ההנדסיות לחבור המבנים לתשתיות.

1.3. ישמש להקמת מגורים בלבד למעט מגרשים 6, 28. במגרשים 6, 28 תותר קומת מסחר בקומת הקרקע ובמסגרת הזכויות הבניה המותרים באזור זה.

1.4. לא תותר הקמת מבנה עזר אלא בתחום מבנה המגורים.

1.5. במגרשים מס' 31/1 – 31/6, 32/1 – 32/2, 33/1 – 33/3, 34/1 – 34/7, 35/1 – 35/8 (גוש 20346, חלקה 25) החלוקה אינה מחייבת אלא מנחה בלבד, תנאי להוצאת היתרי בניה בשטחים אלה יהיה אישור תשריט חלוקה לכל מתחם או, לחילופין, אישור תכנית חלוקה הכוללת טבלת איזון. מגרשים אלה מסומנים בתכנית כמתחמי חלוקה מס': 31, 32, 33, 34, 35.

2. אזור מגורים 1 (לפי תכנית ג/1017):

ישמש למגורים, מסחר מלאכה ביתית זעירה ללא שימוש במכונות מעל חצי כוח סוס.

תותר הקמת מבנים בני שתי קומות או קומה אחת מעל לקומת עמודים.

שטח מגרש מינימלי לא פחות מ- 450 מ"ר.

במגרשים מוצעים או בחלקות רשומות שגודלן עד 700 מ"ר תותר הקמת מבנה מגורים אחד בלבד על המגרש.

במגרשים מוצעים או בחלקות רשומות שגודלם מעל - 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים למגורים על מגרש אחד.

מבנה עזר: תותר הקמת מבני עזר ששמושם אחסון או חניה מקורה כחלק ממבנה המגורים או מבנה נוסף.

תותר הקמת מבנה עזר נפרד אחד בלבד לכל בנין מגורים אשר על המגרש. שטח מבנה העזר לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ', שטח מבנה העזר יכלל בשטח הבניה המותר.

תנאים להוצאת היתר בניה כמו באזור מגורים א'.

3. אזור מגורים 2 (לפי תכנית ג/1017):

3.1. ישמש למגורים, מסחר, מלאכה ביתית זעירה ללא שימוש במכונות מעל חצי כח סוס.

3.2. תותר הקמת שני מבני מגורים במגרש שגודלו מעל 700 מ"ר והמרחק המינימלי בן המבנים יהיה 3 מטר.

3.3. מבנה עזר: אסורה הקמת מבנה עזר על גבול השכן, בתחום המותר לבניה בתוך המגרש תותר הקמת מבנה עזר בתנאי ששטחו לא יעלה על 15 מ"ר.

3.4. תנאים להוצאת היתר בניה כמו באזור מגורים א'.

4. שטח למבני ציבור:

השטח מיועד להקמת בניני ציבור כגון: מוסדות דת, מעונות יום, גני ילדים, מועדוני נוער ותרבות, ושירותים מוניציפליים.

לא תותר חלוקת משנה במגרש 212 המיועד לבית ספר.

תנאי לקבלת היתר בניה בתכנית למגרש 212 יהיה תכנית בינוי שתוגש לכל המגרש בשלמותו. תכנית הבינוי תכלול פירוט שימושי הקרקע בשטח המגרש. התכנית תציג את מספר המבנים במגרש גודלם, צורתם, מיקומם מערכת דרכים וחניה, הנחיות בדבר זכויות ומגבלות הבניה, אופי הבינוי, גובה המבנים, מרווחים בין הבניינים, קווי בנין, חומרי גמר, % הבניה ותכסית קרקע, וכל נושא שיקבע על ידי הועדה המקומית, על פי סמכויותיה בחוק. תכנית הבינוי תציג תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, גינון, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, חומרי גמר ומיקום הבנין, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5. **שטח למתקנים הנדסיים.**
אזור זה מיועד למתקנים הנדסיים : תחנת טרנספורמטור מצויה, תחנת שאיבה, מגדל מים.

6. **שטח ציבורי פתוח:**
אזור זה מיועד לגנים ציבוריים ושטחי חורש נטוע ו/או טבעי בשילוב עם רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, מגרשי משחק ושעשוע וכד'. תותר בשטחים אלה הקמת מבנים הדרושים לאחזקת השטח. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים.

7. **דרכים מוצעות / קיימות:**
שטחים אלה מיועדים לכבישים, מדרכות, חניות, ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן בתחומי הדרך תעבור התשתית העילית והתת-קרקעית. בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. הבינוי ייקבע לפי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג – 1983.

8. **שביל להולכי רגל:**
עפ"י הגדרת דרכים ציבוריות בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

בשטח שביל להולכי רגל לא תותר תנועת כל רכב פרט לרכב חרום.
קו בניה משביל להולכי רגל 3 מ' או כפי שקיים.
לא תותר בניה כל שהיא באזור זה.

9. **טבלת זכויות והגבלות בניה:**

מס' יח"ד דונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה				קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	האזור (שימוש עיקרי)
	מ' מס' קומות	מ'	סה"כ	לכסוי קרקע *	שטחי שרות	שימושים עיקריים	קדמי (גובל ברחוב)	אחורי	צדדי		
6 **	4	13	108%	40%	18%	90%	4	3	3	450	מגורים א'
עפ"י הוראות תכנית ג/1017											מגורים 1
עפ"י הוראות תכנית ג/1017											מגורים 2
--	3	11	100%	40%	15%	85%	5	5	5	1500	שטח למבני ציבור

* לפחות 20% משטח המגרש/חלקה יהיו פנויים מכל בינוי ומכל כיסוי קרקע כגון ריצוף או סלילה, למטרות חלחול מי נגר עילי.

** לצורך קביעת מס' יח"ד המותר במגרש נתון כלשהו יש לכפול את שטחו הנקוב בדונם במס' יח"ד לדונם (6), אם התוצאה המתקבלת אינה מס' עגול יש לעגל את התוצאה כלפי המספר העגול הקרוב.
לדוגמא: במגרש מגורים א' ששטחו 0.45 ד' התוצאה (לפי 6 יח"ד/דונם) = 2.7 יח"ד, יש לעגל את התוצאה ל- 3 יח"ד.

פרק ה' – הוראות

1. הוראות התכנית:

- 1.1. לא יותקנו ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים.
- 1.2. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתלית כבסים. מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכדי אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י הענין, ע"י הטמנתם בקרקע, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.
- 1.3. בקשת היתר בניה תכלול פרוט חומרי הגמר.
- 1.4. על בקשות להיתרי בניה באזור מגורים להכיל תכנון במלוא היקף זכויות הבניה מבחינת מס' יחידות הדיור המותרות במגרש, וכן עליהן להצביע על מימוש של לפחות 80% מסך כל אחוזי הבניה המותרים.
- 1.5. לא יותרו מבני עזר אלא בתחום המבנה.
- 1.6. על בקשה להיתר בניה באזור מגורים להכיל תכנית בינוי למגרש המפרט את שלבי הבצוע התואמות הדרישה עפ"י סעיף 1.4.
- 1.7. על בקשות להיתרי בניה באזור מגורים להכיל תכנון מפורט של שלב הביצוע המבוקש ותכנון עקרוני ליתר השלבים העתידיים עפ"י תכנית הבינוי הנ"ל, כמו כן תכיל הבקשה תעוד מדוייק בעריכת מודד מוסמך של שלבים קודמים אשר בוצעו בשלב קודם.
- 1.8. בקשות להיתרי בניה באזור מגורים תכלולנה תכנון מפורט של שלב הבניה המבוקש.
- 1.9. גגות: הגגות יהיו מטיפוס של גגות שטוחים מבטון מזוין. תותר עליה לגג באמצעות מהלך מדרגות פנימי או חיצוני, בהתאם לתכנית ארכיטקטונית של המבנה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. לחילופין תותר בנית גגות משופעים מחופים ברעפים. מבנה עליה לגג שטוח יהיה משולב ארכיטקטונית בכלל המבנה ויתוכנן באופן שישיב את רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 1.10. כל קוי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.
- 1.11. מיכלי גז ימוקמו בתוך מסתור משולב בקירות תומכים או גדרות שבין המגרשים.
- 1.12. אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בנייה, חומרי מילוי או סלעים בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או על מדרכות בואדיות ו/או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך. פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכניות לבניה (מקום שפך מותר), או למקום שתואם מראש ע"י נציגי הרשות המקומית. בנוסף, לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות – טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
סילוק פסולת בנייה

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנייה בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

חובת גריסה

כאמור בסעיף 8.4.1 לתכנית אב לטיפול בפסולת יבשה במחוז חיפה.

חציבה ומילוי

ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי כמפורט בסעיף 8.3 לתכנית אב לטיפול בפסולת יבשה במחוז חיפה.

עבודות שאינן טעונות היתר הנוהל כאמור לעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

1.13. הוראות הבניה, הנחיות הבינוי והעיצוב האדריכלי, ההנחיות להעמדת מבנים שמפורטים בנספח הבינוי ובהוראות התכנית, כמו גם עקרונות הטיפול ושימור שטחים פתוחים יחולו על כל שטח התכנית התחום בקו הכחול בתשריט ייעודי הקרקע.

2. הוראות לגבי תשתיות:

2.1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית או מכל גורם אחר שמוסמך לכך עפ"י דין. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

2.2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

2.3. ביוב:

תנאי למתן היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כמו כן, מתן היתר בניה יותנה בסיום ביצוע והפעלת מתקן לטיפול בשפכים וחיבור הישוב אליו.

2.4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

2.4.1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 תיילים חשופים	-	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים	-	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 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	-	21 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.

2.4.2. 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 חשמל.

2.4.3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

2.5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת אשפה עפ"י הוראות הרשות המקומית ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר עפ"י הנחיות הרשות המקומית.

3. הוראות כלליות

3.1. חלוקה ורישום:

- 1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק בהתאם למצוין בתשריט.
- 2) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בסמכות ועדה מקומית בשטחים שתכנית זאת לא מציעה חלוקה.
הוראה זאת חלה על חלקה 29 בגוש 20346 ועל חלקות 20, 21, 22, 30 בגוש 20300. וכמו כן במגרשים 57, 212.
- 3) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, לא יינתנו היתרי בניה בטרם בוצע ואושר תשריט חלוקה זה.

3.2. הפקעות:

הועדה המקומית רשאית להפקיע שטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' שירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3.3. רישום:

תוך 6 חדשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. לא יינתנו היתרי בניה בטרם בוצעה ואושרה התכנית החלוקה.

3.3.1. זיקת הנאה: זיקת הנאה בין המגרשים 25/3 – 25/4 תירשם לטובת הרשות המקומית (בהתאם למסומן בתשריט התכנית) לצורך ביצוע עבודות הנחה של תשתיות ביוב וניקוז.

3.4. 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:

- 3.4.1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים או לתחום אחר, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- 3.4.2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.5. תנאים לביצוע התכנית:

- 3.5.1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.5.2. תנאי לביצוע תשתיות בתכנית יהיה פינוי דרך מס' 3 המאושרת מבניה הפולשת לתחום הדרך שמסומנת להריסה. ובכל מקרה לא יוחל בביצוע עבודות תשתית עבור השכונה החדשה ללא הבטחת פינוי הרצועה המאושרת לדרך עפ"י תכנית ג/1017 המאושרת.

3.6. היטל השבחה:

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

3.7. חניה:

מקומות חניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

3.8. הוראות הג"א:

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

- 3.9. כיבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.10. הריסת מבנים:
מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית זו יהרסו עפ"י כל דין.
- 3.11. סידורים לנכים:
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק ו' – הוראות נספח נופי

1. הגדרות:

- 1.1 שטח ציבורי פתוח "אינטנסיבי" – בשטח זה תותר הקמת גנים ציבוריים בפיתוח אינטנסיבי, הכוללים: שבילים ורחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, משחק ושעשועים, גינות ומבני שירות לאחזקת השטח. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים.
- 1.2 שטח ציבורי פתוח "אקסטנסיבי" – מיועד לשימור נוף פתוח קיים ובו יותר פיתוח מצומצם הכולל: נטיעת חורש או בוסתנים, שחזור טרסות אבן, כל זאת תוך המנעות מעבודות עפר ובהכשרה מינימלית. לא תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים.

2. פיתוח המגרש:

- 2.1 תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.
- 2.2 תכנית הפיתוח הסופי של המגרש תפרט גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, פתרונות תמיכה בגבולות עם השכנים, טיפול בשפכי קרקע, עצים קיימים במגרש לשימור או להעתקה, ניקוז, גידור.
- 2.3 בכל מקרה של בקשה לשינוי במפלסי הפיתוח המוצעים יחסית למפלסים הקבועים בנספח הבינוי, על מגיש הבקשה לפתור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית את הקירות התומכים הנדרשים לצורך זה, בתחום מגרשו, על חשבונו, מבחינה הנדסית ועיצובית. יש להציג בבקשה להיתר בבירור את מפלסי הפיתוח המוצעים יחסית לגבהי הקרקע המתוכננים או המוכשרים לרבות פתרונות ניקוז מתאימים.
- 2.4 לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- 2.5 בגבול בין מגרשים לשצי"פ קיים טבעי (חורש, יער, ואדי וכו') תוקם הפרדה פיזית דוגמת קיר או גדר אבן, שייבנו לפני תחילת עבודות העפר כדי למנוע דרדור תומר שפוך.
- 2.6 תמיכת הפרשי גבהים תעשה באחת מ-3 חלופות:
א. קיר תומך.
ב. מסלעה.
ג. עיצוב מדרון בשיפוע מקסימלי 1:2.
- 2.7 הקירות התומכים ייבנו באבן גיר טבעית או בציפוי אבן לקט טבעית. גובה הקירות לא יעלה על 4.0 מ', מעבר לגובה זה חובה לבנות קירות בנסיגה של 2.0 מ' לפחות.
- 2.8 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו וייבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים. רצוי לרכז את ארונות התשתית למבנה סגור בעל פתח מינימלי הפונה לרחוב. שאר התשתיות ומתקני התברואה יוצמדו ככל האפשר למבנה זה.
- 2.9 שימור עצים מיוחדים:
במסגרת התכנית וביצועה יש לשלב ולשמור במידה המירבית הניתנת על עצים קיימים בשטח. עצים מוגנים אשר לא ניתן לשמרם במקומם יהיו חייבים בהעתקה לשטח סמוך. בבקשה להיתר בניה יסומנו עצים קיימים לשימור ו/או עצים המבוקשים להעתקה. עצים

אלו (או רק חלק מהם – עפ"י שיקול מהנדס המועצה) יועתקו לשטחים סמוכים עפ"י הוראותיו, הכל עפ"י האישור שיינתן בהיתר הבניה.
ביצוע ההעסקה עד לקליטת העצים במיקומם החדש יהיה ע"ח היזם או מגיש הבקשה.

3. מפגש בין מגרש לרחוב:

3.1 מגרש מעל לרחוב:
מפלס הכניסה, ובכלל זה מפלס הכניסה עשוי להיות גם ע"י קומת עמודים מפולשת, לבתים יהיה בגובה מקסימלי 4.0 מ' מעל הכביש. בגבול מגרש/רחוב ייבנה קיר תומך בגובה מקסימלי 4.0 מ' מעל הכביש ובגובה מינימלי 1.0 מ' לפחות. תמיכת גובה נוסף תעשה באחת מ-3 חלופות שבסעיף 1.5 לעיל. כדי ליצור קו רחוב אחיד יש לדאוג לתכנון מתואם של קבוצות מגרשים.

3.2 מגרש מתחת לרחוב:
התמיכה בין המגרש לרחוב תעשה ע"י קיר תומך בגובה שלא יעלה על 4.0 מ'. תמיכת גובה נוסף תעשה עפ"י אחת מ-3 החלופות:

- א. קיר תומך.
- ב. מסלעה.
- ג. עיצוב מדרון בשיפוע מקסימלי 1:2.

3.3 מפגש בין מגרשים (גבולות אחוריים):

מגרש מעל מגרש
התמיכה ע"י קיר תומך בגובה מקסימלי 4.0 מ'. תמיכת גובה נוסף: עפ"י 1 מ-3 החלופות:

- א. קיר תומך.
- ב. מסלעה.
- ג. עיצוב מדרון בשיפוע מקסימלי 1:2.

3.4 מגרש ליד מגרש (גבולות צידיים):
הפרש הגובה בין מגרשים שכנים לא יעלה על 3.0 מ'. התמיכה ע"י קיר תומך בגובה מקסימלי 2.0 מ'. תמיכת גובה נוסף ע"י מדרון משופע.

4. עבודות עפר, כבישים ותשתיות:

4.1 התכנון ההנדסי המפורט ילווה בתכנית נופית שתוכן ע"י אדריכל נוף ותכיל הוראות לנקיטת אמצעים הנדסיים להקטנת ומניעת נזקים לערכי טבע ונוף, לצמצום מפגעים נופיים הנגרמים בעטיין של עבודות ביצוע הכבישים והתשתיות בשטח, וצורת השיקום הסופי.

4.2 כל הכבישים ומגרשים ציבוריים יתוכננו ויבוצעו כך שקטעים במילוי יתמכו באחת מ-3 החלופות:

- א. קיר תומך.
- ב. מסלעה.
- ג. עיצוב מדרון בשיפוע מקסימלי 1:2.
- ד. לא יותר שפך סתמי של מילוי.

4.3 לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

4.4 חל איסור מוחלט על פגיעה בעצים מוגנים הנמצאים בכבישים ובמגרשים ציבוריים. עצים כאלו יעקרו ויועתקו לצורך שתילה במקום אחר עפ"י הנחיות אדריכל הנוף או מהנדס המועצה.

- 4.5 תיאסר פגיעה בשטחי חורש טבעי, מטעי זיתים ושטחי יעור הנמצאים מחוץ לתחום עבודות הכבישים ותשתיות. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומר מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר דרכי שרות, אחסנת ציוד וכלים ועוד.
- 4.6 מתקני תשתית כמו תחנות שאיבה, ביתני טרפו וכו' יתוכננו במידת האפשר ויבוצעו כך שלא ייזרשו עבורן דרכי גישה מיוחדות.
- 4.7 תכנית לקווי ביוב ותשתיות אחרות יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות.
- 4.8 השיקום הנופי בשטחי כבישים ותשתיות יבוצע במקביל לביצוע העבודות ולהתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.
- 4.9 נקודות לאיסוף אשפה וגזם ימוקמו בתאום עם הרשות המקומית. רצוי למקמם באזורים הסמוכים לשצ"פים, כשהם שקועים ומוצנעים בצד הגבוה של המדרון. כאשר אין אפשרות למיקום כנ"ל יש להציע פתרונות הסתרה ע"י קירות או צמחיה מתאימה.

פרק ז' - חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה סה"כאמת עם רשויות התכנון המוסמכות, חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוצעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות-כשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חחה ועס"י כל דין, למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בודע/מתגבר על התכנית/זכרה או הדואה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הקרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועס"י כל דין, שכוון/מתכוון ניתנת אך ורק במקרה ממש תכנונית.

יוזם התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

10.7.08

מתכנן מחוז תכנון
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

בעל הקרקע:

ועדה מקומית:

רשות מקומית:

יען אורימלים
מתכנני ערים ונוף
בע"מ

עורך התכנית: