

2122160-1

משרד המבחן
מס' 04-03
תאריך: 21/12/09

תכנית מס' ג/17188

א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/17188

רה-תכנון שכונת מורדות סעדייה – בסמת טבעון

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
הצפון מבוא העמקים תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד המבחן מחוז עמון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/17188 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 21/12/09 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אבסל סמל חו"ר ה"ר הועדה המחוזית</p>	

<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/17188 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ג/17188 מיום 21/12/09</p>	

לא רלוונטי	דברי הסבר לתכנית

מחוז הצפון

תכנית מס' ג/17188

1. זיהוי וסיווג התכנית

רה-תכנון שכונת מורדות סעדייה – בסמת טבעון	שם התכנית	1.1
93.818 ד'	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים לתוקף	מהדורות	1.3
3	מספר מהדורה	
04.13	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
איחוד ואו חלוקה בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
	מקום התכנית	1.5
מבוא העמקים	נתונים כלליים	1.5.1
214900	מרחב תכנון מקומי	
738870	קואורדינטה מערב מזרח קואורדינטה דרום צפון	
	תאור מקום	1.5.2
בסמת טבעון	רשות מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
בסמת טבעון	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
סעדייה	ישוב	
כבישים 13, 24	שכונה רחוב	
	גושים וחלקות בתכנית	1.5.5

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג הגוש	מספר הגוש
59, 46, 43, 37, 35, 32, 8	374-372, 363-358, 327, 273-271, 239-233, 160	חלק	מוסדר	10366
366, 326, 241, 231-229, 157	470, 468-461, 459-404, 401-387, 385-376	מהגוש		
482, 469, 460, 386	589, 588, 584, 583, 535, 476-472			

הערה: בתחום איחוד וחלוקה אין נכללות החלקות הבאות: 8, 32, 35, 37, 43, 46, 59, 358, 359.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים. לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6265	שינוי	שינוי לתכנית למעט הוראות בנייה באזור מגורים ב'2 (מגורים א' בתכנית מאושרת)	4814	31.10.99
ג/7512	שינוי	שינוי לתכנית למעט הוראות בנייה באזור מגורים ב'2 (מגורים א' בתכנית מאושרת)	4212	05.05.94
תמ"א 8	כפיפות	שימוש בחלק משטח שמורת טבע (מאושרת בתכנית ג/6265) לדרך ולשביל בשולי השמורה.	2759	29.10.81

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך עריכת המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים	04.2013	16				מחייב	הוראות התכנית
		א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים	07.2012	1	1:1,250			מחייב	תשריט התכנית
		תמים יאסין	08.2008	2	1:500			מחייב	נספח תנועה וכבישים
		ערן געש אדריכלות נוף	08.2012	2	1:1000			מנחה למעט גובה כניסה מחייב	נספח נופי
	קק"ל	אגמון אדריכלות נוף	03.2013	1	1:500			מחייב	נספח עצים בוגרים
		עמוס דנק	07.2008	1	1:1,250			מחייב	נספח מים
		א.ה. כהן הנדסה ובינוי בע"מ	07.2008	1	1:1,250			מחייב	נספח ביוב

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויזקאו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע אחרים

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם השותף/מקומית	משרד הבנייה והשיכון מחוז הגליל	שם ושירות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
michalo@moch.gov.il	04-6088233		04-6088232	המלאכה 3, ת.ד. 515, נצרת עלית	משרד הבנייה והשיכון מחוז הגליל							

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם השותף/מקומית	משרד הבנייה והשיכון מחוז הגליל	שם ושירות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
michalo@moch.gov.il	04-6088233		04-6088232	המלאכה 3, ת.ד. 515, נצרת עלית	משרד הבנייה והשיכון מחוז הגליל							

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם השותף/מקומית	מדינת ישראל באמצעות ממו"י	שם ושירות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			04-8630855	פלו"ם, קריית הממשלה, חיפה	מדינת ישראל באמצעות ממו"י							בעלים
												בעלים פרטיים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע אחרים

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפח	מקצוע / תואר
inbarei@017.net.il	04-6350019	052-2666975	04-6350019	שקד, ד.ג. מנשה 37862	א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	31132	056241243	איריס ענבר	אדריכלות ובינוי ערים
lameam@017.net.il	04-6746910	050-5325715	04-6745752	ת.ד. 68, עראבה 24945	תמים יאסין	46005	055791263	תמים יאסין	הנדסה אורחית
gaash@017.net.il	04-9909933	052-2758452	04-9909581	יעד, ד.ג. משוב 20155	ערן געש אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	74592	058373788	ערן געש	אדריכלות נוף
aanof@017.net.il	04-9800005	052-2377003	04-9800004	מטי"ע, ד.ג. משוב 20179	אגמון אדריכלות נוף	40099	056703721	יורם אגמון	אדריכלות נוף
amosd@012.net.il	04-8207942	050-5299646	04-8207944	ת.ד. 3280, חיפה 31032	עמוס דנק	2179	06098305	עמוס דנק	הנדסה אורחית
erk_eng@017.net.il	04-8416021	052-3246139	04-8414063	חלוצי התעשייה 15, ת.ד. 10014 מפרץ חיפה 26115	א.ר. כהן הנדסה ובינוי בע"מ		069253227	רבקה כהן	
info@bathish.info	04-6452750	050-5232757	04-6461563	ת.ד. 141, נצרת 16100	עטאן בטחיש	063996	023312531	עטאן בטחיש	הנדסת שמל
zidansrv@017.net.il	04-6556446	052-2300052	04-6565079	כפר ריינה, ת.ד. 2496, נצרת	זידאן סוהיל חברה להנדסה ומדידות בע"מ	508		זידאן סוהיל	מהנדס אורחי מוזד מוסמך

1.9

הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2.

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1

מטרת התכנית

תכנון מחדש של מתחם צפוני בשכונת סעדייה - מורדות סעדייה, והתאמת הפיתוח לשיפועי קרקע גבוהים ולצרכי נגישות ברכב וברגל.

2.2

עיקרי הוראות התכנית

תכנון מחדש של אזורי מגורים והגדרת זכויות בנייה עידכון התווייה של מערך דרכים, שבילי להולכי רגל ולמעבר תשתיות מיקום שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים קביעת הוראות זכויות בנייה קביעת הוראות לפיתוח השטח

2.3

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	שינוי למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית - דונם	93.818 ד'			
מגורים א' - מספר יח"ד	38	סה"כ הפחתה: 296 יח"ד	סה"כ למגורים: 506 יח"ד	
מגורים א' (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	5,130			
מגורים ב' - מספר יח"ד	164			
מגורים ב' (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	19,270	סה"כ הפחתה: 35,395 מ"ר	60,792 מ"ר	
מגורים ב' 2 - מספר יח"ד	8			
מגורים ב' 2 (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	997			
מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	2,433	- 2,667	5,100	
שטח ציבורי פתוח (שטח בנייה עיקרי) - מ"ר	500	500	-	

3.

טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים לא רלוונטי	תאי שטח	יעוד
	1019 - 1001	מגורים א'
	1088 - 1051	מגורים ב'
	359, 358	מגורים ב' 2
	1102, 1101	מבנים ומוסדות ציבור
	1121 - 1110	שטח ציבורי פתוח
	1130, 1129	שמורת טבע
	2018-2016, 2012-2000, 1203-1200	דרכים
	1142 - 1131	שבילים
	9-A - 1-A ; 69-A ; 67-A ; 65-A ; 63-A ; 60-A - 51-A ; 80-A - 75-A ; 73-A ; 71-A	חניון

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א' ; מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

- א. בתי מגורים
 ב. משרד/ סטודיו/ חדר עבודה /קליניקה לבעלי מקצוע חופשי, הגרים באותו מבנה מגורים - בקומת קרקע או במרתף בלבד, בשטח מירבי של 35 מ"ר הכלול בסה"כ שטחי הבנייה.
 ג. משפחתונים

4.1.2 הוראות

- א. בנין ככל מגרש מגורים א' יוקם מבנה מגורים אחד. מגרשי מגורים א' מיועדים למבני מגורים דו-משפחתיים.
 במגרשי מגורים ב' ניתן להקים שני מבנים במרחק מיוערי של 8 מ' ביניהם. מגרשי מגורים ב' מיועדים למבני מגורים משותפים בני 4 יח"ד וכן 6 יח"ד (במספר מצומצם של מגרשים).
 תכנון חזיתות המבנה יהיה מתואם בין כל יחידות הדיור במגרש, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
 במבני מגורים הנמוכים ממפלס הרחוב – תותר העברת קומות ממעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין אל מתחתיו, ובלבד שמספר קומות בחתך אחד לא יעלה על המצויין בטבלה בפרק (5)
 במבני מגורים הגבוהים ממפלס הרחוב תאסר בניית קומות מתחת למפלס הרחוב. מפלס הקומה הנמוכה ביותר יהיה זהה או גבוה ממפלס המדרכה בנקודת מפגשה הנמוכה עם חזית המגרש. תותר הקמת חנייה מקורה ו/או קומת עמודים מפולשת במפלס הרחוב.
 תרשם זיקת הנאה ברוחב 3 מ' : במגרשים 1066, 1072 בגבול מגרש מזרחי, במגרש 1064 בגבול מגרש מערבי, במגרש 1087 בגבול מגרש אחורי/צפוני - למעבר ולטיפול בקווי ביוב ותשתית תת-קרקעיים (1064 – 1066 לקווי תשתית ממגרשים 1065, 1067 ; 1072 לקווי תשתית ממגרש 1073, 1087 לקוי תשתיות ממגרש 480). בתחום זיקת הנאה תאסר נטיעת עצים. בניית קירות תומכים ו/או גדרות תאושר בתאום עם מיקום קווי הביוב בתכנית בינוי לביצוע אשר תאפשר טיפול ותחזוקת הקווים.
 קווי בניין קדמיים יהיו בהתאם לאיתורם בתשריט ובנספח בינוי עקרוני.
 מקומות חנייה למגורים ימוקמו בתחום המגרשים הגבוהים ממפלס רחוב – או במגרשי חנייה פרטיים בתחום אזור חניון – הצמודים למגרש המגורים ומשוייכים אליו.
 הגשת תכנית בינוי ותשריט פיתוח לכלל המגרש, אשר יכללו את כל יחידות הדיור המאושרות בתכנית זו. תכנית הבינוי תסמן ותאפשר גישה ומקומות חנייה לכלל יחידות הדיור המאושרות במגרש – גם אם אינן נבנות במלואן בשלב ראשון.
 החישובים הסטטיים למבנה יכללו הכנה לתוספת קומות ו/או להצמדת יחידות דיור והצהרת מהנדס על מתן אפשרות קונסטרוקטיבית והכנות להקמת מספר יחידות הדיור המאושרות בתכנית זו במלואן.
 פיתוח מגרש חניון הצמוד למגרש מגורים – במגרשים הכלולים חנייה זו.
- ב. חנייה
 ג. תנאים למתן היתר בנייה

4.2 מגורים ב'2

מגורים ב'2 בתכנית זו כפופים בכל הוראותיהם להוראות ייעוד מגורים א' בתכנית מאושרת ג/7512.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור**4.3.1 שימושים**

- א. מוסדות חינוך, תרבות וקהילה כולל מועדונים
 ב. תחנה לבריאות המשפחה, תחנת עזרה ראשונה ומרפאות שכונתיות
 ג. מגרשי משחקים וספורט, מתקני משחקים לילדים
 ד. משטחים מרוצפים, מצללות, גינות ונטיעות, אזורי חנייה פתוחה ומקורה, יציעים וכלל פיתוח אחר לשירות הציבור
 ה. תחנות השנאה ומתקני תשתית; מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.

4.3.2 הוראות

- א. בינוי ניתן להקים מספר מבנים במגרש וכן מבנים משולבים לשימושים שונים, ובלבד שיימוע מטרה הדדי בין השימושים. מרחק מיזערי בין מבנים במגרש – 5 מ'.
 ב. חנייה מקומות חנייה ימוקמו בתחום המגרשים.
 ג. תותר הקמת חנייה מקורה ואו קומת עמודים מפולשת במפלס הרחוב. הגשת תכנית בינוי ותשריט פיתוח לכל המגרש ואו המתחם.
 תנאים למתן היתר בנייה

4.4 שטח ציבורי פתוח**4.4.1 שימושים**

- א. שטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים ושבילים להולכי רגל ולאופניים.
 ב. מצללות ומעברים מקורים – בשטח הנוסף על השטח המצויין בסעיף 5 להלן, טיילות.
 ג. פינות ישיבה ומתקני משחקים לילדים כולל מתקני ספורט ונופש
 ד. תחנות השנאה ומתקני תשתית; מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית; דוכני מפעל הפיס.

4.4.2 הוראות

- א. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום.
 ב. בנייה תותר למתקנים המפורטים בסעיף 4.4.1 בלבד, במגרשים ששטחם עולה על שטח מגרש מיזערי, בכפוף לתכנית בינוי ותשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית.
 ג. תכנון השטחים הפתוחים יוכן על ידי אדריכל נוף רשום ויאושר על ידי הוועדה המקומית. התכנון ידגיש מגמה של השתלבות בקיים ושימור ערכי טבע מקומיים, תוך הדגשת הנוף הגלילי וטיפוח ערכי הנוף והמורשת.

4.5 שמורת טבע**4.5.1 שימושים**

- א. בהתאם לתמ"א 8 ולהוראות תכנית ג/6265.
 ב. מגרש 1129 ישמש בפועל כשביל (סעיף 8 לתמ"א 8) כולל כל השימושים בתחומי שבילים – לפי סעיף 4.6 להלן.
 ג. מגרש 1130 ישמש בפועל לדרך, כחלק מדרך מס' 13 (סעיף 8 לתמ"א 8) כולל כל השימושים בתחומי דרכים – לפי סעיף 4.6 להלן.
 ד. מגרשים אלו יפותחו על ידי יזם התכנית ויתוחזקו על ידי הרשות המקומית - המועצה המקומית בסמת טבעון.

4.6 דרכים ושבילים**4.6.1 שימושים**

- א. שבילי הולכי רגל, דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה רגלית ולרכב, שבילי אופניים, חנייה לרכב.
 ב. שטחים מרוצפים, טיילות, נטיעות, מעברים מקורים ומצללות, קירות תמך גדרות ומעקות.
 ג. תחנות לחלוקת דואר, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני אשפה.
 ד. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

4.6.2 הוראות

- א. מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
 ב. בשבילים, פרט לשביל במגרש 1134, לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום. במגרש 1134 יותר מעבר רכב חקלאי כגישה לעיבוד אזור חקלאי צמוד ממערב לתכנית זו.
 ג. על כל קרקע, שהיא מקום לדרך, אין להקים כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה.

- ד. לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בדרכים - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית.
- ה. בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.

4.7 חניון**4.7.1 שימושים**

חנייה פרטית צמודה למגרש מגורים אשר ממוספר בספרות אחרונות זהות למגרש חנייה. שטח מגרש חנייה יצורף לשטח מגרש המגורים אליו הוא צמוד, ויכלול את מקומות החנייה הנדרשים לצורך פיתוח מגרש המגורים הצמוד אליו.

4.7.2 הוראות

- א. מותר לבעלי מגרש המגורים לחסום במחסום את מקומות החנייה המשוייכים אליהם להבטחת מקומות חנייה פנויים לכלי רכבם.
- ב. לא תאושר בנייה בשטח זה - למעט הקמת מחסום על ידי בעלי מקומות חנייה אלו (בעלי מגרשי המגורים הצמודים).
- סוגי המחסומים המותרים יאושרו על ידי הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי לביצוע של המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד / שימוש	שטח הארצה	גודל מגרש מיוזרי (מ"ר)	שטחי בניה מירביים (מ"ר / % מסטח מגרש)				גובה נבנת (מ') (2)	צפיפות יחידים נוסף	מס' יחיד למגרש מאסי	הכסית תא (השטח)	אחוזי בניה מוליים (%)	מתחת לבנייה		שטחי שטחי בניה	מספר קומות מעל כניסת הקובעת	מספר קומות מתחת לבנייה הקובעת	קודי בנין (מטר) (4)					
			הקובעת		מ"ר	מ"ר						מ"ר	מ"ר				מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
			שטח	עיקרי																		
מגורים א'	1009-1001	450	90	(1)	270	12	4	2	42%		450	90	360	2	2	3	3	3	3	3		
		490	120	-	370	0	4				490	120	370	0	4							
מגורים ב'	1052, 1051, 1059, 1057, 1055, 1065, 1063, 1060, 1071, 1069, 1067, 1080-1075, 1073	600	180	(1)	420	15	6	4	45%		850	200	650	3	2	3	3	3	3	3		
	1064, 1062, 1061, 1070, 1068, 1066, 1074, 1072, 1085-1081	660	280	-	380	13				750	-	750	0	5	0	3	3	3	3	3		
	1058, 1054, 1053, 1088-1084	930	360	(1)	570	15	6	4	36%	144%	1,365	300	1,065	3	5	3	3	3	3	3		
מגורים ב' 2 לפי אזור מגורים א' - 7512/ג	359, 358	400	24%	120%	30%	15	8	4	36%	144%	-	-	-	4	4	3	3	3	3	3		
מבנים ומוסדות ציבור	1102, 1101	500	15%	75%	-	14	-	-	45%	90%	-	-	-	4	-	3	3	3	3	3		
שטח ציבורי פתוח	1121-1110	300	50	(1)	250	3.5	-	-	6%	6%	50	-	-	1	-	3	3	3	3	3		

- וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.
- גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון - יציאה מחדרי מדרגות : מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה. בטבלה מצויין גובה מבנה בעל גג שטוח - לנג משופע יתווסף גובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע.
- מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי וראו בבקשה להיתר. גובה המפלס לא יעלה על 1.2 מ' מפני דרך ציבורית נובלת בנקודה הגבוהה ביותר בחזית רחוב. גובה בנייה מירבי בקומות - מספר מירבי של קומות בחתך אחד (הן מעל והן מתחת למפלס כניסה עיקרי למבנה).
- במגרשי מגורים נמוכים ממפלס הדרך ובכפוף לשיפוע קרקע טבעית - רשאית הוועדה המקומית לנייד קומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובלבד שלא יוגדל סך כל מספר הקומות בחתך אחד. במגרשים אלו תותר קומת מסד בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה.

(4) קווי בניין בהתאם לנספח בינוי עקרוני. נדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים.

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי

6.1.1 עיצוב אדריכלי

- 1.01 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים.
חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות.
בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ומתואם לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב – תהיה בידי הוועדה המקומית.
- 1.02 התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גוונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה.
על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרת המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
- 1.03 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ - 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ - 1.50 מ' משיאו של גג משופע. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח - בתנאי שיוסותרו ככל הניתן ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וכן ברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאיכלוס בתחום התכנית.
- 1.04 לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"י גג שטוח - כולל מבנה קל או מסתור דקורטיבי, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אחודה עם קולטי השמש- ניתן להניח על גג משופע בתנאי שיתוארו בבקשה להיתר הבנייה.
- 1.05 מתקנים למיזוג אוויר יותקנו אך ורק באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מתקנים מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 1.06 הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. הקירות והמסלעות בפיתוח השטח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. לא יותרו קירות תמך מבטון חשוף ללא חיפוי.
בחזיתות רחוב ייבנו קירות בגמר אבן לקט מקומית בגובה מיזערי של 0.50 מ' מפני המדרכה. מסתורי אשפה, מיס, חשמל ותקשורת ישולבו בחזית קיר זה לפי פרטי נספח נופי ותכנית בינוי לביצוע (סעיף 6.1.2).
- מגרש הגבוה מהדרך - בגבול מגרש יוקם קיר בגמר אבן לקט מקומית בגובה מירבי של 2.50 מ' ובגובה מיזערי של 0.50 מ' מעל מפלס המדרכה.
מגרש הנמוך מהדרך - בגבול מגרש יוקם קיר בגמר אבן לקט מקומית בגובה מירבי של 4.50 מ' מתחת למפלס המדרכה ובגובה מיזערי של 0.50 מ' מעל למפלס המדרכה.
מגרש הגובל עם שביל ו/או שטח ציבורי פתוח - בגבול זה יוקם קיר תומך בגמר אבן לקט מקומית בגובה מירבי של 4.0 מ' מפני קרקע סופיים במגרש, ובגובה מירבי של 1.5 מ' ומיזערי של 0.50 מ' מפני קרקע סופיים בשטח ציבורי פתוח ו/או שביל.
גבול מגרש צידי ו/או אחורי - קיר תומך בגמר אבן לקט מקומית ייבנה על ידי בעל המגרש התומך (הגבוה), בגובה מיזערי של 0.50 מ' ובגובה מירבי של 3.50 מ' מפני הקרקע הסופיים הנמוכים (או מפני קרקע טבעית אם עדיין אין תכנית מאושרת במגרש הנמוך).
בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך, באישור מהנדס הרשות המקומית. גובה מירבי של מסלעה - 2.5 מ'. להקמת מסלעה בגבול מגרש צידי או אחורי נדרשת הסכמה בכתב של בעלי המגרשים אשר המסלעה בגבול מגרשם ו/או בתחומם. המסלעות תבנינה עם כיסוי אדמת גינות וצמחייה.

- 1.07 בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תותרנה גדרות מתכת בלבד אשר אינן אטומות (יחס מיוערי של פתחים 20% בחלוקה אחידה בחזית הגדר). לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות רשת איכותיות מגולוונות מרותכות.
- גובה מירבי לגדרות בחזית רחוב – 1.20 מ' מפני קרקע סופיים הגבוהים, ו/או מפני קיר תומך מאבן לקט. שער כניסה יותקן במשולב עם הגדר וקיר מפריד, ומחומר זהה (במידת האפשר) על פי פרט שיאושר על ידי הוועדה המקומית. שתילת גדר חיה מצמחיה – מותרת. גדרות כני"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים בגובה מירבי של 1.60 מ' מפני קרקע סופיים גבוהים. על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנויה. במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ- 80 ס"מ בין מגרשים סמוכים- תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי. חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבעו בתכנית בינוי ובתשריט פיתוח (ר' סעיף 6.1.2 להלן).
- 1.08 הוועדה תהא מוסמכת להורות, מזמן לזמן, על בעלי רכוש להביא רכוש זה למצב תקין על ידי תיקון, קישוט, ניקוי וכ"ו, ולהוציא לפועל שינויים הנוגעים לחזות הרכוש כגון: טיח, צבע או עבודות גמר אחרות לפי הדרישה. כל בעלי רכוש מחוייבים לבצע את העבודות המפורטות בצו הוועדה ולחייב את בעל הנכס בתשלום ההוצאות.
- 1.09 הוועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבנייה המותרת על מנת להבטיח מבטים אל מקומות בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי אדם. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה בניין באזור מבני ציבור, במקרה שנדרש הדבר עקב עיצוב אדריכלי של המקום.

6.1.2 תכנית בינוי

- תכנית הבינוי לכל מגרש תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול :
- א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.
- תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.
- ב. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
- ג. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים וגווניהם) וגבהי פיתוח סופיים, כגון: גדרות וקירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה. התשריט יכלול חתכים טיפוסיים וכן פרטי קירות תומכים וחישובים סטטיים. תכנון הפיתוח יישלב תכנית מגוננת מיוערת של 20% משטח כל מגרש להבטחת החילחול וצמצום הנגר העילי, ובהתאם ליעוץ קרקע לשטח התכנית.
- תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית (לבקרת תאום תשתיות), והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

6.2 תנאים למתן היתר בנייה

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- אישור תכנית חלוקה ורישום הקצאות שטחים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.
- אישור תשריט פיתוח למבן מגורים רצוף התחום בשטחים ציבוריים.
- אישור תכנית בינוי למגרש (בכפוף לנספחי התכנית ולהוראות סעיף 6.1.2 לתכנית).
- הגשת תשריט פיתוח בקני"מ 1:250 של המגרש וסביבתו הקרובה במרחק מיוערי של 10 מ' לכל כיוון, הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בס' 6.1.2.
- במגרשים בהם מצויים עצים בוגרים יינקטו פעולות בהתאם למפורט בסעיף 6.5.8.
- לא יינתנו היתרי בנייה למבנים חדשים בשכונה אלא לאחר ששפכי שכונת סעדייה יחוברו בפועל למטי"ש אזורי פעיל.
- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנתת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- פיתוח השבילים, הדרכים, מקומות החנייה, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות החיוניות יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הסמוכים. מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום נופי, באישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית.

הוועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בנייה, הגשת תכניות שלמות – גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להיתר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

– כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחויבו בביצוע גדרות ואו קירות תמך בגבולם זה.

6.3 תשתיות

ככפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השירותים העירוניים יועברו בתוך התוואי של הדרכים. כל קווי השירותים העירוניים בתחום דרכים מוצעות ואו מחודשים יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין – יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, והחדשים ואו המחודשים בהם יהיו תת-קרקעיים. בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצורת קשיחה בלבד.

6.3.1

מ"ם

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הרשות המקומית בכפוף לנספח מים לתכנית.

6.3.2

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, כולל תכנון מוצאי הניקוז עד לאפיק הראשי, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית. ניקוז האתר ישולב עם שיפועי הקרקע. כל מגרש יחוייב באמצעים לשימור מי נגר וצמצום נגר עילי על ידי חילחול ותכסית מגוננת מיזערית, בכפוף ליעוץ קרקע.

6.3.3

ביוב

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של בסמת טבעון. החיבור - באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, בהתאם לנספח ביוב לתכנית זו.

א. באזור דרומי במקביל לקיר התומך יונח קו ביוב כחלק ממערכת הביוב המרכזית. הקו הסמוך לקיר יהיה במילוי ולכן יתוכנן כצינור פלדה APC-4 בקטרים המצויינים בנספח הביוב. לפני הנחה הצינורות והתקנת השוחות יש לבצע תשתית מילוי בשכבות שעוביין לאחר ההידוק לא יעלה על 20 ס"מ, בדרגת צפיפות של 100% לפי תקן 15567/ASTM. ליד הדופן החיצונית של המבנה תבוצע התשתית בזהירות המתאימה.

ב. חיבור מקלטים תת"ק יהיה בשאיבה לפי תקנון פיקוד העורף אל רשת הביבים הפרטית ויהיה באחריות הדיירים.

ג. בנייה ואו הנחה של בארות מים, בורות ציבוריים, באר עמוקה, בריכה או משאבה תבוצע על פי היתר מהוועדה המקומית בלבד.

6.3.4

חשמל ותקשורת

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ואו בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ואו המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3.5

הוראות והגבלות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך בתחום שטחים ציבוריים פתוחים. לא תורשנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.

ג. שניאי ימוקם במבנה נפרד בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות ממני התחשמלות המפורטים להלן, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין - פרט לבניינים

המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
3.00 מ'	3.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
2.00 מ'	2.25 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד כבל אווירי
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי
-	8.50 מ'	בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי
-	20.00 מ'	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
1.0 מ'		ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
3.0 מ'		ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

• באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או במרחק הקטן מ- 0.5 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים מתח נמוך, או הקטן מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה. לא יינתן היתר לחפירה, לחציבה או לכרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או הקטן מ- 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. המרחקים האנכיים והמיזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.4 פסולת ועודפי עפר

6.4

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה. כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו בתחום התכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה (גילמה). עודפי העפר במגרשים – תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה הגשת מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר אם קיימים. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הצגת אישור מהנדס הרשות המקומית, או לחליפין קבלה ממקום שפיכה מאושר (גילמה), על קליטת עודפי עפר - אם קיימים במגרש. עודפי העפר בפיתוח ציבורי – ייערך מאזן עודפי עפר בפיתוח דרכים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים למתן פתרון מירבי לקליטת עודפי עפר במסגרת הפיתוח הציבורי של השכונה. במסגרת תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, השטח המרכזי (מגרשים 1113, 1114) יותאם לקליטת חלק מעודפי העפר להכשרת מגרשי משחקים (על ידי מילוי בעודפי עפר מעבודות פיתוח הדרכים). עודפי עפר אשר לא יימצא להם פתרון בתחום התכנית יפנו לאתר שפיכת עודפי עפר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.5 הוראות כלליות

6.5

6.5.1 חלוקה ורישום

6.5.1

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. כל זאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.5.2 הפקעות

6.5.2

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה - יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.
6.5.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.5.4 חנייה

תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.
 החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה, או בתחום מגרשים לחניון עבור מגרשי מגורים הצמודים למגרשי חניון ושתי ספרות אחרונות של מספרי המגרשים זהות.
 הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד באותם מקומות בהם רואה הוועדה חשיבות לכך. בהתאם לכך יהיו סידרי כניסה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותמנע הקמת גדרות בשטחים אלו.
 מקומות חנייה ציבוריים בתחום דרכים יותרו ברצף מירבי של 5 מקומות חנייה, וביניהם יבוצעו מירווחים מגוננים ברוחב מיזערי של 1.20 מ' בהם יינטעו גם עצים להצללה בכפוף לנספח נופי ולתשריט פיתוח.

6.5.5 מיקלוט ומיגון
 לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.

6.5.6 כיבוי אש
 אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

6.5.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות
 היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.5.8 שמירת עצים בוגרים
 על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיות פקיד היערות.
 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ /קבוצת עצים להעתקה" או "עץ לשימור/להעתקה" או "עץ לכריתה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי שטח המיועדים לשטח ציבורי פתוח, ליער ולדרכים- בהתאמה להנחיות הנספח הנופי.
 ג. ביצוע עבודות כריתה והעתקה יהיה לאחר קבלת היתרי בנייה ורשיונות כדן.
 ד. העצים מיועדים להעתקה יועתקו בין החדשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש, בפקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום ובליווי מוכח שלוש שנים.
 לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקייה לתקופה מיזערית של שלוש שנים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	ביצוע קטעי דרכים 13 ו-23 ממזרח ומגרשי מגורים הצמודים להן 1001 – 1005 ; 1051 - 1057	במקביל יפותחו שטחי ציבור פתוחים ושבילים הנכללים במקטע זה.
2	ביצוע קטע דרך 13 ממערב ומגרשי מגורים הצמודים להן 1017 - 1019 ; 1076 - 1080 ; 1083 - 1085	במקביל יפותחו שטחי ציבור פתוחים ושבילים הנכללים במקטע זה.
3	השלמת פריצת דרך מס' 13 לכל אורכה, ומגרשי מגורים הצמודים לה מדרום 1010 – 1016 ; 1081 ; 1082.	במקביל יפותחו שטחי ציבור פתוחים ושבילים הנכללים במקטע זה, למעט שטח מגרש 1113.

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
4	ביצוע דרך מס' 24 והשלמת מגרשי מגורים בשלוש חטיבות רצופות בין הדרכים, וכן השלמת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים במלואם.	מגרשי מגורים יפותחו בחטיבה רצופה אחת בין שתי הדרכים 13 ו-24. אין לפתח רצועת מגורים מצפון לדרך מס' 13 בקטע זה ללא ביצוע דרך מס' 24 והמגרשים מדרום לה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא עשר שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
	<p>משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל נצרת עילית</p> <p>משרד הבינוי והשיכון הגליל</p>				<p>מגיש התכנית</p> <p>יום בפועל</p>
	<p>שי רגב מתכנן, מח' תכנון מינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה</p> <p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כמתבקש, ע"י מינהל מקרקעי ישראל. רצוי שתוכנון המוסכמות, המיושם על ידי המוסדות הרלוונטיים, יתאם עם תוכנון התכנון הבלדי, אין בה כדי להקנות כל זכות לזכות ולחובות או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יוקמה חלוקה ונחתם עמנו הסכם סתמים בגיגו, ואין התמתנו זו כאה במש"מ הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועסי כל דין.</p> <p>לפני הסר טעם מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמתנו על התכנית הברה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרת ע"י שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו סכה הסכם כאמור ועסי כל דין, שכן התמתנו נעשתה אך ורק בסמכות ממשלתית.</p> <p>מינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה 22.5.13</p>	<p>מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל</p>			<p>בעל עניין בקרקע</p>
28.4.13	<p>א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ ש"ד ד.ל מנשה טלפקס 04-6199999</p>	<p>א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ</p>	056241243	<p>איריס ענבר</p>	<p>עורך התכנית</p>