

הודעה על הפקדת תכנית מס' מכ/262/א
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5705
 ביום 20.8.07

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 30-05-2012
 כ ת ק ב ל
 תיק מס' _____

חיפה
 מורדות הכרמל
 עתלית מתחם הרכס
 מכ/362 א'
 3255/ג, 555/ג, 289/ג, 934/ג, 1054/ג, מכ/201, מ/כ25
 מדינת ישראל ופרטיים
 מינהל מקרקעי ישראל
 שד' פל"ים 15 חיפה 33095
 טל': 04-8630860, פקס: 04-8630970
 מינהל מקרקעי ישראל
 שד' פל"ים 15 חיפה 33095
 טל': 04-8630860, פקס: 04-8630970
 בוכמן קורן הורביץ ניהול ותכנון בע"מ
 אינג' אורי הורביץ
 ת.ד. 1204 עוספיא 30090
 טל': 04-8399333, פקס: 04-8399309
 בנימין איזק אדריכלים ומתכנני ערים
 שדרות מאפו 4 חיפה 34361
 טל': 04-8255435, פקס: 04-8242791
 דוד אלחנתי אדריכלות נוף
 ת.ד. 270 קיבוץ רמות מנשה 19245
 טל': 04-9895705, פקס: 04-9895707
 ש. קרני מהנדסים בע"מ
 רחוב דישראלי 46, חיפה 34334
 טל': 04-8244468, פקס: 04-8251095
 בלשה-ילון מהנדסים יועצים בע"מ
 דרך העצמאות 61 ת.ד. 1727 חיפה 31016
 טל': 04-8520221, פקס: 04-8514381
 צבי שמיר מודדים מוסמכים
 רחוב הגיבורים 76, חיפה 32622
 טל': 04-8222388, פקס: 04-822234

מחוז
 מרחב תכנון מקומי
 שם היישוב
 תכנית מפורטת מס'
 שינוי לתכנית
 בעל הקרקע
 יוזם התכנית
 מגיש התוכנית
 מנהל הפרויקט
 המתכנן
 אדריכל נוף
 מתכנן כבשים
 מתכנן מים וביוב
 מודד

הודעה על אישור תכנית מס'
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס'
 ביום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום
 משרד הפנים
 מנהל תכנון וניהול התכנון

1 במאי 2012

תאריך
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז חיפה
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 13.10.09
 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השד
 התכנית נקבעה טעונה אישור השד
 4.6.12
 תאריך
 יו"ר הוועדה המחוזית

מס' תעודת זהות: _____
שם: _____
תאריך: _____

מס' תעודת זהות: _____
שם: _____
תאריך: _____

מס' תעודת זהות: _____
שם: _____
תאריך: _____

מס' תעודת זהות: _____
שם: _____
תאריך: _____

מס' תעודת זהות: _____

מס' תעודת זהות: _____
שם: _____
תאריך: _____

מס' תעודת זהות: _____

שם: _____

מס' תעודת זהות: _____
שם: _____
תאריך: _____

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' מכ2/362/א'

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "תכנית מכ/362 א' עתלית - מתחם הרכס" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף. בחלק הדרומי של התכנית הוגדר אזור איחוד וחלוקה כמסומן בתשריט כולל טבלאות איזון.

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:

הוראות התכנית (מסמך זה) - מחייב

תשריט יעודי קרקע - מחייב

נספח מס' 1.1 - תכנית בינוי ומפת מתחמים - מנחה

נספח מס' 1.2 - חתכי בינוי וטיפוסי בתים - מנחה

נספח מס' 2 - נספח נופי ארכיאולוגי- תכנית והוראות תכנון - מנחה

נספח מס' 3 - נספח תנועה וחניה - מחייב.

נספח מס' 4 - נספח ניקוז - תכנית ופרשה טכנית - מנחה.

נספח מס' 5 - נספח ביוב ומים - תכנית ופרשה טכנית - מנחה.

נספח מס' 6 - נספח עצים בוגרים - מחייב

טבלת איזון ולוח הקצאות - מחייב

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/555 - תכנית מתאר עתלית, שהודעה בדבר אישורה

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2415 מיום 23/02/78.

כמו כן מהווה התכנית שינוי לתכניות מפורטות:

ג/289 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 945 מ- 19/07/82.

ג/934 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2698 מ- 19/03/81.

מכ/201 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3292 מ- 19/01/86.

מכ/325 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3968 מ- 30/01/92.

מכ/344 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4117 מ- 03/06/93.

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

תכנית זו מבטלת תכנית:

ג/1054 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3009 מ- 29/12/82.

המקום

תכנית זו חלה על השטח הנמצא בצפון עתלית:

במזרח	-	כביש הגישה לשוב מס' 7110
במערב	-	מסילת הרכבת
בדרום	-	שכ' גורן ותחנת הרכבת
בצפון	-	חורשת לימור וחרבת קרתה

4. שטח התכנית

463.531 דונם

5. מספר יחידות דיור

565 יח"ד + 140 יח' מגורים מיוחד

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10527	חלקה 15, ח"ח 17
גוש 10528	חלקות 1, 2, 5
גוש 10534	חלקות 74, 72, 71, 70, 44, 43, ח"ח 352, 350, 75, 55, 22, 11, 6
גוש 10535	חלקות 29, 5, ח"ח 23, 2
גוש 10539	ח"ח 56, 22, 18, 17
גוש 10540	חלקה 13, ח"ח 22, 15
גוש 12576	חלקות 43, 35, ח"ח 42, 41, 32

7. בעלי הקרקע

מדינת ישראל ופרטיים

8. יזמי התכנית

מינהל מקרקעי ישראל

שדרות פלי"ם 15, חיפה 33095

טל' 04-8630860 פקס 04-8630970

9. מגיש התכנית

מינהל מקרקעי ישראל

שדרות פלי"ם 15, חיפה 33095

טל' 04-8630860 פקס 04-8630970

10. עורך התכנית

בנימין איזק אדריכלים ומתכנני ערים,

שדרות מאפו 4, חיפה 34361

טל' 04-8255435, פקס 04-8242791

11. מטרת התכנית

תכנון השטח לאזורי מגורים ע"י:

- 11.1 חלוקת השטח לאזורי מגורים שונים ל-705 יח"ד (565 יח"ד מגורים + 140 יח"ד מיוחד) וחלוקתם למגרשי בניה תוך קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני מגורים והבטחת חזות שכונתית מתואמת.
- 11.2 יעוד שטחים למרכז עסקים ראשי.
- 11.3 יעוד שטחים למטרות ציבוריות וביניהם שטחים ציבוריים פתוחים ובניני ציבור משולבים בשטחים ציבוריים פתוחים.
- 11.4 התוויית מערכת דרכים חדשה.
- 11.5 שימור מבנים בהתאם להנחיות המועצה לשימור אתרים.
- 11.6 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטח המסומן בתשריט על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

12. ביאור סימני התשריט

12.1 מקרא תכנית מוצעת

גבול תכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א'1	כתום
אזור מגורים א'2	כתום מותחם כתום כהה
אזור מגורים ב'1	תכלת
אזור מגורים ב'2	תכלת מותחם בתכלת כהה
מגורים מיוחד	צהוב מותחם כתום ואות מודגשת
מבני ציבור וסימונו	חום מותחם חום כהה ואות מודגשת
מבנה ציבור משולב שצ"פ וסימונו	ירוק וחום לסירוגין מותחם חום כהה ואות מודגשת
מסחר	אפור ואות מודגשת
מרכז עסקים ראשי	אפור וחום לסירוגין מותחם אפור כהה ואות מודגשת
מבנה ציבור משולב מסחר	אפור וחום לסירוגין מותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	קוים ירוקים בהירים אלכסוניים
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	ירוק בהיר
שמורת טבע	ירוק כהה עם רשת אפורה שתי וערב
מתקן הנדסי	חרדל עם קוים אדומים אלכסוניים מרוסקים
תחום מסילת רכבת	
כולל הפרדה מפלסית	אפור מותחם אפור כהה
דרך קיימת או מאושרת	חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	אדום בהיר
דרך עם הנחיות מיוחדות	חום בהיר עם רשת ירוקה בהירה שתי וערב
כביש לביטול	קוים אדומים אלכסוניים
מעבר עילי רגלי	רשת ירוקה כהה שתי וערב
מנהרה	שני קווים שחורים מקבילים
מבנה לשימור	אות מודגשת בעיגול סגול

קו צהוב עבה
 קו סגול
 קו שחור ומשולשים לסירוגין
 קו שחור מרוסק ומשולשים לסירוגין
 קו ירוק רציף ומספר ירוק
 קו ירוק מרוסק ומספר ירוק בעיגול מרוסק
 קו שחור ומספר באליפסה שחורה
 קו שחור ומספר בעיגול שחור
 מספר שחור בעיגול כפול
 קו שתי נקודות בצבע אדום
 קו אדום מרוסק צפוף
 קו אדום מרוסק
 קו סגול עבה
 מספר ברבע העליון של העיגול
 מספר ברבעים הצדדיים של העיגול
 מספר שחור ברבע התחתון של העיגול
 קו שחור עבה מרוסק
 קו כחול כהה עבה

קו כחול עבה
 כתום
 חום מותחם חום כהה
 אפור
 סגול
 כתום ירוק אלכסוני לסירוגין
 ירוק לבן אלכסוני לסירוגין
 אפור מותחם אפור כהה
 ירוק בהיר
 ירוק בהיר מותחם ירוק כהה
 חום בהיר
 ירוק עם רשת ירוק כהה
 מספר ברבע העליון של העיגול
 מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
 מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
 קו שחור ומשולשים לסירוגין
 קו ירוק רצוף ומספר ירוק בעיגול
 קו שחור ומספר באליפסה שחורה
 קו שחור
 קו שתי נקודות בצבע אדום

מבנה להריסה
 קיר אקוסטי שקוף
 גבול גוש
 גבול גוש לביטול
 גבול חלקה רשומה ומספרה
 גבול חלקה רשומה לביטול ומספרה
 גבול מגרש קיים ומספרו
 גבול מגרש מוצע ומספרו
 מגרש עם מגבלות ארכיטקטוריות
 קו חשמל
 קו בנין
 קו בניין רכבת
 חזית מסחרית
 מספר דרך
 קו בנין מקצה רצועת הדרך
 רוחב דרך
 תחום איחוד וחלוקה
 תחום סביבה חופית

12.2 מקרא תכנית מאושרת

גבול תכנית
 אזור מגורים א'
 מבני ציבור
 מסחר
 תעשייה זעירה
 משקי עזר
 שטח חקלאי מוגבל
 תחום רכבת
 שטח ציבורי פתוח
 שטח פרטי פתוח
 דרך קיימת או מאושרת
 שמורת טבע
 מספר הדרך
 קו בנין
 רוחב הדרך
 גבול גוש
 חלקה רשומה
 מגרש
 חלקה לפי תב"ע 289/ג
 קו חשמל

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא יינתן היתר להקמת בנין, לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.

14. רשימות התכליות

- 14.1 **אזור מגורים א'1**
מיועד למבני מגורים חד ודו-משפחתיים ודו-קומתיים.
- 14.2 **אזור מגורים א'2**
מיועד למבני מגורים מקובצים דו-קומתיים בצפיפות של כ-4 יח"ד לדונם.
- 14.3 **אזור מגורים ב'1**
מיועד למבני מגורים בניה רוויה מדורגת חלקית כ-6 יח"ד לדונם.
- 14.4 **אזור מגורים ב'2**
מיועד למבני מגורים בניה רוויה מדורגות בצפיפות של כ-8 יח"ד לדונם.
- 14.5 **אזור מגורים מיוחד**
מיועד לדיור מוגן או לאכסון מלונאי.
- 14.6 **מרכז עסקים ראשי**
מיועד לאזור מסחר, משרדים, עסקים, תעסוקה, מוסדות ציבוריים סחירים שאינם מיועדים להפקעה, שירותים עירוניים, שירותים אישיים, שרותי תיירות, מבני ציבור (לפי חוק התכנון והבניה סעיף 188).
- 14.7 **מבנה ציבור**
מיועד למבנה ציבור כגון מבני חינוך, תרבות, דת, או לכל מטרה אחרת לשימוש הקהילה (לפי חוק התכנון והבניה סעיף 188) כפי שייקבע על ידי הרשות המקומית ובהתאם לאישור הוועדה המקומית.
- 14.8 **מבנה ציבור משולב שצ"פ**
מיועד למבנה ציבור כגון מבנה חינוך, תרבות, דת, או לכל מטרה אחרת, משולב בשטח ציבורי פתוח, לשימוש הקהילה (לפי חוק התכנון והבניה סעיף 188) על ידי הרשות המקומית ובהתאם לאישור הוועדה המקומית.
- 14.9 **מבנה ציבור משולב מסחר**
מיועד למבנה ציבור לחינוך, לתרבות משולב במסחר, לשימוש הקהילה (לפי חוק התכנון והבניה סעיף 188) על ידי הרשות המקומית ובהתאם לאישור הוועדה המקומית.
- 14.10 **מסחר**
מיועד למבנה מסחר קמעונאי, שרותי בריאות, שרותים עסקיים, שרותי מסחר, שירותים חברתיים, שירותים אישיים לשימוש הקהילה המקומית ומתקנים הנדסיים.

- 14.11 **מתקן הנדסי**
 מיועד למתקני הנדסה כמו תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה וכדומה.
- 14.12 **דרך**
 מיועד למעבר כלי רכב להולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, תשתיות, מדרכות, פסי ירק, מתקני ריהוט רחוב ושלטי הכוונה.
- 14.13 **דרך עם הנחיות מיוחדות**
 ביעוד דרך כבסעיף 14.12 עם הנחיות מיוחדות לשביל הולכי רגל.
- 14.14 **שטח ציבורי פתוח - אינטנסיבי**
 מיועד לשטחי גינון, חורשות, מגרשי משחק, תצפיות, שבילים להולכי רגל, רחבות, מערכות תשתית תת-קרקעיות.
- 14.15 **שטח ציבורי פתוח - אקסטנסיבי**
 מיועד לאזור טיול, בילוי ושהייה בחיק הטבע, הטמעת שטחי אצירה ושימור מי נגר, תוך בצוע עבודות פיתוח מינימליות בתאום עם רשות הטבע והגנים.
- 14.16 **טיילת הרכס**
 תיועד לשימוש הולכי רגל ורוכבי אופניים, תשתלב בנוף, במסלע ובתצורות אתרי החציבה הקדומים ומוקדי העתיקות שלאורכה.
 הטיילת תגונן והשביל שלאורכה ייסלל ממצע גרוס של מסלע מקומי וישולבו בה דקים וגשרוני עץ.
- 14.17 **שמורת טבע**
 השימושים יהיו עפ"י תמ"א 8.
 פיתוח השמורה, שימור הצומח, המסלע והעתיקות, ייעשה בתאום עם רשות הטבע והגנים.
- 14.18 **מבנים לשימור**
 מיועד למבנים הקיימים בשטח התכנית והמיועדים לשימור.

15. הוראות בניה אזור מגורים א' 1

מגרשים 105 ÷ 101 - 10 יח"ד

15.1 הוראות בינוי

- שטח המגרש - לא יקטן מ- 700 מ"ר.
- רוחב חזית מגרש - לא יקטן מ- 18 מ'.
- מספר יחידות דיור - שתי יח"ד במבנה אחד.
- תותר הקמת חניה מקורה בתחום קו בנין צידי בלבד.

16. הוראות בניה אזור מגורים א' 2

צפיפות של כ- 4 יח"ד לדונם

מגרשים 137 ÷ 111 - יחידות דיור - 150.

16.1 הוראות בינוי

- במגרשים 132-137 לא תותר חציבת השטח למעט פינוי פסולת בשטחים מופרים.
- רוחב מגרש מינימלי - 20 מ', פרט למגרשים 112-114 - 19 מ'.
- תתוכנן הזזה של 2.0 מ' לפחות בחזיתות הקדמית והאחורית של יחידות דיור צמודות.
- קומה עליונה תיסוג ביחס לקומה שמתחתיה ב- 3 מ' בחזית אחת.
- במגרשים ממערב לרכס גובה הגג האבסולוטי יהיה 1.5 מ' נמוך יותר מגובה פני הרכס אשר ימדד בציר מרכז המגרש כלפי הרכס. גובה הגג ימדד מפני מפלס מעקה בנוי או רכס גג הרעפים.
- לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים/ טכניים מעל מפלס גובה הגג כאמור.
- כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת).
- ניתן להוסיף קומה נוספת מבלי לעבור על הוראות גובה הגג.
- לא תתאפשר יציאה לגג. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) ו- 2 (19) בתקנות סטייה ניכרת.

17. הוראות בניה אזור מגורים ב'1צפיפות של כ- 6 יח"ד לדונם

מגרשים 147 ÷ 141 - יחידות דיור 53

17.1 הוראות בינוי

- לא תותר חציבת השטח במגרשים אלו למעט פינוי פסולת בשטחים מופרים.
- רוחב חזית מגרש מינימאלי 28 מ'.
- בתים בגובה משתנה עד 3 קומות.
- גובה הגג האבסולוטי יהיה 1.5 מ' נמוך יותר מגובה פני הרכס אשר ימדד בציר מרכז המגרש כלפי הרכס. גובה הגג ימדד מפני מפלס מעקה בנוי או רכס גג הרעפים.
- לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים/ טכניים מעל מפלס גובה הגג כאמור.
- כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת).
- ניתן להוסיף קומה נוספת מבלי לעבור על הוראות גובה הגג. לא תתאפשר יציאה לגג. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) ו- 2 (19) בתקנות סטייה ניכרת.
- בכל מגרש תהיה לפחות יח"ד אחת ברת השגה בשטח כולל 100 מ"ר (עיקרי ושירות) להוציא מגרש מס' 147 בו תהיינה 2 יח"ד ברות השגה. ס"ה יח"ד ברות השגה באזור מגורים זה – 11 יח"ד לפחות
- נסיגה בחזיתות קדמיות של 3.0 מ' לפחות בין כל קומה וקומה בשיעור של לפחות 60% מרוחב החזית.
- בקומות העליונות של מגרשים 141-146 תבוצענה נסיגות בשני הכיוונים של 3.0 מ' בלפחות 60% מרוחב החזית
- תותר חניה בקומת עמודים עורפית מפולשת.
- שטח הגינה הקדמי יוצמד לדירות בקומת הקרקע.
- גג החניה המקורה מוצמד לדירה בקומה הראשונה.
- גמר גג המבנה - אגרגט דמוי כורכר.

18. הוראות בניה אזור מגורים ב' 2צפיפות של עד 8 יח"ד לדונם

מגרשים 151-178, 181-194 - יחידות דיור - 352

18.1 הוראות בינוי

- בתים בני 4 קומות.
- רוחב חזית מגרש מינימאלי - 28 מ' חוץ ממגרשים 162 ו- 188.
- גובה הגג האבסולוטי יהיה 1.5 מ' נמוך יותר מגובה פני הרכס אשר ימדד בציר מרכז המגרש כלפי הרכס: גובה הגג ימדד מפני מפלס מעקה בנוי או רכס גג הרעפים.
- לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים/ טכניים מעל מפלס גובה הגג כאמור.
- כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת).
- ניתן להוסיף קומה נוספת מבלי לעבור על הוראות גובה הגג.
- לא תתאפשר יציאה לגג. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) ו- 2 (19) בתקנות סטייה ניכרת.
- בכל מגרש תהיה לפחות יח"ד אחת ברת השגה בשטח כולל 100 מ"ר (עיקרי ושירות). במגרש 181 תהיינה 3 יח"ד ברות השגה בשטח כולל 100 מ"ר (עיקרי ושירות) כל אחד.
- ס"ה יח"ד ברות השגה באזור מגורים זה - 74 יח"ד לפחות
- נסיגה בחזיתות קדמיות של 3.0 מ' לפחות בין כל קומה וקומה בשיעור של לפחות 60% מרוחב החזית.
- תותר חניה בקומת עמודים עורפית מפולשת.
- תותר הקמת חניה מקורה בתחום קו בנין אחורי במגרשים 176-192.
- שטח הגינה הקדמי יוצמד לדירות בקומת הקרקע.
- גג החניה המקורה יוצמד לדירה בקומה הראשונה.
- גמר גג המבנה - אגרגט דמוי כורכר.

19. הוראות בניה אזור מגורים מיוחד

מגרש מ. 1 שטח מגרש 7,505 מ"ר

19.1 שימושים מותרים

המגרש מיועד לדיור מוגן בהתאם להנחיות משרד העבודה או אכסון תיירותי בהתאם להנחיות משרד התיירות כ- 140 יח"ד עם חזית מסחרית.

19.2 חניה

חניה בתחום המגרש משולבת בבניין ו/או תת קרקעית.

19.3 הוראות בינוי

- לא תתאפשר יציאה לגג. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) ו- 2 (19) בתקנות סטייה ניכרת.
- תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- במידה ויוחלט כי מתחם המגורים המיוחד ייועד לבית אבות, תנאי להיתר הבניה יהיה העברת תכנית הבינוי לאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- הבינוי חייב להבטיח מבטים לנוף מרוב היחידות.
- הבניה תהיה מסוג "שטיח" מדורג בתכנית ובחתך, תוך יצירת חללים פנימיים, עם נסיגות משמעותיות בין כל יחידות דיור.
- גודל יחידות אירוח יהיה בהתאם להנחיות משרד התיירות.

20. הוראות בניה באזור מרכז עסקים ראשי

מגרש א' - שטח המגרש כ- 14,412 מ"ר

ביצוע המע"ר יהווה את השלב האחרון בבצוע התכנית

20.1 הוראות בינוי

- מבנים בני 3 קומות בגובה שלא יעלה על 8.5 מ' ביחס לדרך מס' 1.
- מתן היתר מותנה בהכנת תכנית בינוי המתאר את יעודי שטחים, שטחם, גובהם והיחס ביניהם, דרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב תפעולים ומבקרים, תכנית פיתוח נופי, נספח תנועה וחניה.
- התכנית תציג חלוקה למגרשים ופיתוח בשלבים.
- החניה התת קרקעית תותאם לפיתוח בשלבים, כולל תכנון דרכי הגישה לחניון.
- תכנית הבינוי תציג חלוקה למגרשים, וכן הפרדת שימושים למבני ציבור. לפחות 20% מהשטח יהיה לשימושים ציבוריים.
- הבינוי חייב להתחשב בתכנית פיתוח של תחנת הרכבת, בציר רוחב המרכזי של היישוב, בניה במעלה הגבעה ובשטחים הציבוריים הפתוחים.
- הבינוי חייב להיות מדורג תוך יצירת חללים פנימיים מקורים או פתוחים (אטריום).
- הבניה חייבת לעמוד בקריטריונים של משרד איכות הסביבה לדרישות אקוסטיות. תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת תכנית למיגון האקוסטי שתיערך בשיתוף יועץ אקוסטי ותאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- תנאי להיתר בניה פינוי והריסת המבנים במגרש.

21. הוראות בניה של מבנה ציבור

מגרש ג'1- שטח המגרש כ- 1.288 מ"ר

מגרש ג'2- שטח המגרש כ- 4.042 מ"ר

21.1 הוראות בינוי.

- לא תותר חציבת השטח במגרש ג'2 למעט פינוי פסולת בשטחים מופרים.
- גובה הגג האבסולוטי יהיה 1.5 מ' נמוך יותר מגובה פני הרכס אשר ימדד בציר מרכז המגרש כלפי הרכס. גובה הגג ימדד מפני מפלס מעקה בנוי או רכס גג הרעפים.
- לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים/ טכניים מעל מפלס גובה הגג כאמור.
- כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת).
- מתן היתר מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח.

22. הוראות בניה של מבנה ציבור משולב בשצ"פ

מגרש ב', מגרש ה'1, מגרש ה'2 - שטח המגרשים 17,994 מ"ר

מגרש ב' - שטח המגרש - 2,734 מ"ר

מגרש ה'1 - שטח המגרש - 8,282 מ"ר

מגרש ה'2 - שטח המגרש - 6,979 מ"ר

22.1 הוראות בינוי

- שטח מבני הציבור יהווה כ- 40% מכלל השטח המשולב.
- מתן היתר מותנה בהכנת תכנית בינוי לביצוע המתאר את כל המכלול ואת שלבי הביצוע, שתאושר ע"י הוועדה המקומית. קוי הבניין ייקבעו ע"פ תכנית בינוי.

23. הוראות בניה של מבנה ציבור משולב מסחר

מגרש ד' - שטח המגרש 1,618 מ"ר

23.1 שימושים מותרים

שירותים קהילתיים, חינוך, תרבות, משולב במסחר.

23.2 חניה

חניה במגרש חניה ציבורית הסמוך.

23.3 הוראות בינוי

מתן היתר בניה מותנה בשימור המבנה ואופיו (קירות חוץ, שלד הגג) ללא תוספת

חיצונית למעטפת ותוך התייעצות עם המועצה לשימור אתרים.

23.4 קווי בנין

קווי הבניין חופפים לקונטור המבנה לשימור.

24. הוראות בניה של מבנה מסחר

מגרש ו' - שטח המגרש כ- 832 מ"ר כולל מבנה לשימור.

מגרש ז' - שטח המגרש כ- 1,390 מ"ר

24.1 קווי בניין

במגרש ו' - קווי בניין חופפים לקונטור מבנה.

במגרש ז' - קווי בניין ייקבעו בהתאם לתשריט.

24.2 חניה

מגרש ז' - חניה מקורה או תת-קרקעית לבעלי העסקים.

24.3 הוראות בינוי

במגרש ו' - מתן היתר בניה מותנה בשימור המבנה ואופיו (קירות חוץ, שלד הגג) ללא תוספת חיצונית למעטפת, תוך התייעצות עם המועצה לשימור אתרים.

במגרש ז' - מתן היתר מותנה בהכנת תכנית בינוי לביצוע המתארת את כל המכלול ואת שלבי הביצוע.

כל בניה חדשה במבנה הקיים תהיה כפופה להוראות תכנית זו.

הנגישות למבנה הקיים תוסדר במסגרת התכנון המפורט לדרך

מס' 23 בתכנית זו.

25. הוראות בניה של מתקן הנדסי

מגרש ח' - שטח המגרש 410 מ"ר

25.1 הוראות בינוי

- יש לתכנן מתקן קומפקטי - קטן מימדים.

- המבנה יחופה באבני סיליקט.

- הגידור יהיה מסבכות פרופילים/צינורות (לא גדר רשת).

- השטח הפתוח יגונן.

26. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ג – 1993

צפיפות נטו לדונם	מס' יח"ד במגרש	מס' יח"ד	גובה בניה		מכסימלי [1]	תכנית קרקע [3]	אחוז בניה / שטח בניה מכסימלי			קווי בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	שם האזור
			גובה	במטרים			שטחי	שטחי שירות מעל מפלס הכניסה [2]	שימושים עיקריים מעל מפלס הכניסה [2]	צדדי (מ')	אחורי (מ')	קדמי (מ')			
2.4	2	10	8.5	2	40%	52%	15%	37%	5.0	5.0	5.0	5.0	700	101-105	מגורים א' 1
2-4	משתנה	150	7.5	2	40%	70%	20%	50%	3.0	5.0	5.0	[6] 5.0	500	111-137	מגורים א' 2
4-6	[4] 6	53	10.5	3	50%	110%	40%	70%	4.0	5.0	5.0	5.0	1,000	141-147	מגורים ב' 1
6-8	8	224	13.5	4	55%	140%	50%	90%	4.0	5.0	5.0	5.0	1,000	151-178	מגורים ב' 2
6-7	[5] 8	128	13.5	4	65%	155%	65%	90%	4.0	5.0	5.0	5.0	1,000	181-194	מגורים כ' 2*
	140	140	8.5÷14.5	2÷4	50%	150%	[7] 40%	110%	4.0	5.0	5.0	0.0	7,505	1 מ	מגורים מיוחד

705 יח"ד

[1] גובה הגג האבסולוטי (כולל מעקה בנות) של כל המבנים ממערב לרכס, יהיה 1.5 מ' נמוך יותר מגובה פני הרכס אשר יימדד בציר מרכז המגרש כלפי הרכס.

[2] לא כולל חניה מקורה בשיעור של 15% משטח המגרש

[3] אפשרות לסטייה של עד 5% בתכנית בהתאם למה שמאפשרים קווי הבניין.

[4] במגרש 147 - 17 יחידות דוור.

[5] במגרש 181 - 24 יחידות דוור.

[6] קו בנין קדמי במגרש 111 יהיה כמסומן בתשריט.

[7] לא כולל חניה תת קרקעית בשיעור של 100% משטח המגרש בשני מפלסים ובקונטור הבינוי המוצע מעליו.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה, הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ג – 1993

גובה בניה מכסימלי		תכנית קרקע	אחוז בניה / שטח בניה מכסימלי		קווי בניין			גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור	
גובה במטרים	מספר קומות		סה"כ	שטחי שירות וחניה	שימושים עיקריים	צדדי (מ')	אחורי (מ')			קדמי (מ')
8.5÷14.5	2÷4	80%	275% [3]	[7] 150% [3]	125% [3]	[2]	[2]	[2]	14,412	מרכז עסקים ראשי מגרש א'
9.0	2	45%	90%	25%	65%	[2]	[2]	[2]	1,288	מבני ציבור ג' 1
4.5	1	50%	45%	15%	30%	[2]	[2]	[2]	4,042	מבני ציבור ג' 2
9.0	2	30%	40%	10%	30%	[2]	[2]	[2]	2,734	מבני ציבור משולב שצ"פ ב'
9.0	2	30%	40%	10%	30%	[2]	[2]	[2]	15,261	מבני ציבור משולב שצ"פ ה' 1, ה' 2
[4]	[4]	1,042 מ"ר	1,460 [5] מ"ר	360 מ"ר	1,100 מ"ר	[1]	[1]	[1]	1,618	מבני ציבור משולב מסחר ד'
[4]	[4]	120 מ"ר	120 מ"ר	30 מ"ר	90	[1]	[1]	[1]	832	מסחר ו'
9.0	2	45%	90%	25%	65%	[1]	[1]	[1]	1,390	מסחר ז'
5.0	1	60%	60%	10%	50%	4.0	4.0	5.0	410	מתקני הנדסה

- [1] לפי תשריט.
 [2] קווי בניין ייקבעו ע"י תכנית בנין.
 [3] השטחים המיועדים למבני ציבור יהיו 20% משטח הבניה במגרש.
 [4] כפי שקיים.
 [5] השטחים המיועדים לצורכי מסחר יהיו 30% משטח הבניה.
 [6] ניתן להכשיר גלריה בשיעור של 40% משטח המבנה (ללא שינוי בחתך המבנה), באישור המועצה לשימור אתרים.
 [7] ניצול זכויות הבניה מותנה בסקר ארכיאולוגי.
 כולל שטח המיועד לחינוך תת קרקעי בהיקף של 100% משטח המגרש בשני מפלסים ובקונטור הבינוי המוצע מעליו.

27. גובה מבנים, מספר קומות, מפלסי פיתוח, תכנית

- 27.1 במגרשים ממערב לרכס גובה הגג האבסולוטי יהיה 1.5 מ' נמוך יותר מגובה פני הרכס אשר ימדד בציר מרכז המגרש כלפי הרכס. גובה הגג ימדד מפני מפלס מעקה בנוי או רכס גג הרעפים. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים/ טכניים מעל מפלס גובה הגג כאמור.
- כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת).
- 27.2 תכנית ממוצעת פנויה מכל בינוי תחת ועילי בכל שטח התכנית המיועד למגורים תהיה 20%.
- 27.3 מפלסי הרצפה (± 0.00) של המבנים יקבע בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שיוכן לכל שטח התכנית.

28. עיצוב ארכיטקטוני של המבנים**28.1 חומרי קירות חוץ**

- חומר הבנין העיקרי וצורת הגימור יהיו טיח חלק או משופשף בצבעי אדמה בלבד. חובה שילוב של אבן כורכר /או אבן חול מלאכותית (כורכרית) בשיעור של 15% בכל מבנה. לא יותר איסוף אבני כורכר מהסביבה אלא מחציבות המתחייבות מביצוע התכנית.
- יותר שימוש בחומר נוסף בשיעור שלא יפחת מ- 20% באישור מהנדס המועצה.

28.2 דוד שמש

הקולטים ישולבו כחלק מהמבנה.

28.3 מערכות

- כל חיבורי החשמל וטלפון בתחומי התכנית יהיו בכבלים תת-קרקעיים. לא תותר התקנת צנרת חשמל, מים, גז וכו' על גבי קירות חיצוניים של הבתים.

28.4 מזגנים

- מיקום המעבה ייכלל בבקשה להיתר בניה. על מגיש הבקשה לבצע הכנות למיזוג אויר יחידני או מרכזי לפי הצורך.
- יחידות חוץ של המזגנים ישולבו במבנה ויוסותרו לפי הנחיות הוועדה המקומית.

28.5 מתלי כביסה (במבני מגורים)

- מסתור הכביסה ישולב כחלק אינטגרלי מהמבנה. המסתור ישוקע, לא יבלוט ויבוצע מחומר קשיח כדוגמת GRC, טרקוטה ובטון.

28.6 מיכלי גז ודלק

- מיכלי גז ודלק יהיו מרכזיים ותת קרקעיים.

28.7 מסדים

- המסדים יהיו מתופים באבן כורכר או אבן חול מלאכותית (כורכרית) במלוא גובהן.

ציפוי זה לא ייכלל במסגרת 20% ציפוי מותר. תותר סטייה מהנחיה זו עפ"י אישור מהנדס הוועדה המקומית.

המסדים יהיו בגובה מינימלי של 30 ס"מ ובגובה מירבי של 100 ס"מ. המסדים הנ"ל אמורים להשתלב בקירות תומכים ובטרסות. לא תורשה הקמת קומת עמודים מפולשת (פרט לאזור שהדבר מחויב עקב הבינוי) מסדים פתוחים.

28.8 גדרות וקירות תומכים

במגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים תהיה חובת הקמת גדר בנויה ממסד בגובה של 40-50 ס"מ מאבן חול מלאכותית ומעליו גדר עץ או חומה מחופה באבן חול בגובה כולל של עד 150 ס"מ מפני קרקע המתוכנן (ראה בנספח הנופי). פרטי הפיתוח יהוו חלק מהבקשה להיתר בניה ויוגשו בקנ"מ שיקבע מהנדס המועצה. עיצובם יותאם להנחיות העיצוביות של הוועדה.

28.9 מבני עזר

מבני עזר יוצמדו לבניין. כמו כן, תיאסר בנייה בין המרווחים מלבד זה המותר עפ"י תכנית זו.

28.10 מחסן כלי גינה

ביצועו של מחסן כלי גינה מחויבת לכל יח"ד צמודת קרקע. המחסן יבוצע כחלק כללי מהמבנה העיקרי, גודלו יהיה בין 3 מ"ר ל- 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'. רצפת המחסן תהיה נמוכה מרצפת המבנה העיקרי.

29. מיגון אקוסטי

לאורך מסילת הרכבת, בצידה המערבי של התכנית בתחום השצ"פ, יוקם קיר אקוסטי שקוף.

29.1 תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט לקביעת המאפיינים הסופיים של המיגון האקוסטי מהרכבת.

בהתאם לצורך יבוצע גם מיגון דירתי.

29.2 הקיר האקוסטי יוקם במרחק של 5.0 מ' לפחות מגבול רצועת מסילת הברזל.

29.3 בעת תכנון הקיר האקוסטי תינתן התייחסות לנושא שדה הראייה בקרבת מפגשי רכבת.

29.4 היתר בניה למיגון אקוסטי, מלווה בחוות דעת יועץ אקוסטי, יועבר לאישור וחוות דעת המשרד להגנת הסביבה ומהנדס הוועדה המקומית.

אישורו כחוק יהווה תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית.

התכנית המפורטת להיתר תתייחס בין השאר לחומרי הבניה והעיצוב הארכיטקטוניים של הקיר האקוסטי ולפיתוח הגנני סביבו.

29.5 צד הקיר הפונה למסילה חייב להיות בולע רעש ברמה A3.

29.6 המיגון האקוסטי יגונן בהתאם לנספח הנופי.

29.7 תנאי לאכלוס במגרשים שממערב לרכס - ביצוע בפועל של המיגון בשלמותו.

30. עתיקות

- 30.1 כל עבודה בתחום התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 30.2 שיווק ופיתוח מגרש מגורים מס' 131 בעל מגבלות ארכיאולוגיות, ייעשה רק לאחר ביצוע חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, וחפירת הצלה על פי המסומן בתוכנית. ביצוע חפירות ההצלה יעשו על פי תנאי רשות העתיקות.
- 30.3 פיתוח הדרכים 1, 2, 13 שבתוכנית יעשה רק לאחר ביצוע חישוף ותיעוד מלא של הקטעים המתוכננים להירס. ביצוע דרך מס' 1 בין חתכים 125 - 123 יעשה במילוי בלבד ללא חפירה ולאחר ביצוע חפירת הצלה מדגמית. ביצוע החישוף והתיעוד והחפירות ייעשו על פי תנאי רשות העתיקות.
- 30.4 **היתרי הבניה והפיתוח למגרשים 1, ה-2 המיועדים למבנה ציבור משולב שצ"פ**, יינתנו בכפוף להכנת נספח בינוי מחייב. נספח הבינוי יעשה רק לאחר הבדיקות הארכיאולוגיות הנדרשות במגרש, בכפוף לתוצאות הבדיקות ובהתחשב בתוצאותיהם.
- 30.5 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 30.6 במידה ובמהלך העבודות השונות יתגלו 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.
- 30.7 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 30.8 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.

31. שימור מבנים - מגרשים ד', ו'

המבנים הקיימים בשטח התכנית הם חלק ממחנה צבאי בריטי מתקופת המנדט, המבנים שימשו כמחסני נשק וציוד. המחנה הוסב למחנה של צה"ל לאחר קום המדינה ושימש ככזה עד לפינויו לפני שנים אחדות. בשטח נותרו מבנים שחלקם מיועדים לשימור בולט טכנולוגית הבניה המאפיינת אותם. הם מהווים דוגמא לבניה ייחודית מלבני סיליקט עם עיגונים מיוחדים, בניה ללא עמודים וזיון מברזל. מפתחי הבניין מרשימים ומעליהם מסבכי עץ וגג פח קמור.

על המבנים המיועדים לשימור יחולו ההוראות הבאות:

1. יוכן מסמך תיעוד ושימור לכל אחד מהמבנים שיכלול, תיאור היסטורי, תשריטים, צילומים וכל חומר אחר המתארת את התפתחות המבנים מראשיתם ועד ימינו, כולל חוות דעתו של אדריכל העוסק בשימור מבנים ואתרים. מסמך התיעוד יובא לאישור המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות ולאישור ועדת השימור של המועצה המקומית.
2. תיק התיעוד יהווה תנאי להגשת היתרי בניה במקום.
3. לא תותר הריסה של המבנים לשימור.
4. לא תותר תוספת בניה לרבות תוספת קומות, למעט גלריה פנימית ללא שינוי חתך המבנה.
5. לא יותר כל שינוי במעטפת החיצונית של המבנים, יש להשאיר את לבני הסיליקט חשופות וכן את קונסטרוקציית הגג. חלה חובה על שימור המבנים לפי המלצות מסמך התיעוד.
6. המבנים ייועדו לצרכי ציבור או מסחר לרווחת התושבים.
7. במסגרת פרויקט השימור, יש להציב על המבנים או בסמוך אליהם שילוט שיספר את סיפורם ההיסטורי.

32. רישום, איחוד וחלוקה

- 32.1 תהיה חובה להכין תשריטי חלוקה לצרכי רישום לכל התכנית מיד עם אישור תכנית זו. תשריט החלוקה יחלק את השטח בהתאם לאזורי הבניה ולמגרשים עפ"י תשריט התכנית.
- 32.2 גבולות החלקות הרשומות שאינן תואמים לגבולות המגרשים החדשים מיועדים לביטול.
- 32.3 היתרי הבניה יינתנו רק לאחר שהוועדה המקומית אישרה תשריט לצרכי רישום.

33. הפקעה ורישום

- 33.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית לצורכי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189, 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

34. פיתוח שטחים ציבוריים וביצוע תשתיות

- השטחים הציבוריים והתשתיות יבוצעו עפ"י תכנית פיתוח שתוכן עפ"י הוראות ועקרונות תכנית זו והנספחים המצורפים אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית. לא יוצאו היתרי בניה להקמת מבני מגורים עד לביצוע בפועל של עבודות פיתוח התשתית ופיתוח השטחים הציבוריים, כמתואר במפת המתחמים שבנספח הבינוי.

35. פיתוח נופי בשטחים הציבוריים הפתוחים

הפיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים במתחמים 1 עד 13 יתוכנן ויבוצע בהתבסס על עקרונות הפיתוח המופיעים בנספח הנופי-ארכיאולוגי.

36. טיפול נופי בכבישים**פיתוח נופי לאורך כבישים ראשיים (16, 17, 20 מ')**

הכבישים העוברים דרך השכונה יישמשו את תושביה ואת כלל תושבי העיר. פיתוח מוצע: מיסעת אספלט, חניות מאבן משתלבת, מדרכות מאבן משתלבת במראה טבעי. התכנון יתבסס על הנספח הנופי-ארכיאולוגי.

פיתוח נופי לאורך כבישים משניים (12, 14 מ')

הכבישים הפנימיים המחברים בין הכבישים הראשיים למבני המגורים יישמשו בעיקר את תושבי השכונה. פיתוח מוצע: מיסעת אספלט, חניות מאבן משתלבת, מדרכות מאבן משתלבת במראה טבעי. התכנון יתבסס על הנספח הנופי-ארכיאולוגי.

37. גבולות מגרשי המגורים**כללי:**

1. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט גדרות חי, בקטעים שאורכם עד 5 מ"א הפונים לשצ"פ.
2. כל הקירות וקירות התמך, המעקות והגדרות יבנו באופן שידגיש את אופקיות ראש הקיר.
3. כל הקירות יהיו קירות בטון בחיפוי אבן מלאכותית דמויית אבן כורכר טבעית.
4. המעקות, הגדרות ושערי כניסה למגרשים יהיו ממתכת מגולוונת וצבועה בגובה על פי דרישות התקן. לא תותר הקמת גדר עץ, רשת, פלסטיק או בד.

גבולות המגרש השונים:

1. בגבול חזית מגרש עולה מפני כביש- יבנה קיר שגובהו לא יעלה על 0.8 מ'. ראש הקיר יהיה אופקי, עם דרוג בהתאם לשיפוע המדרכה. במידה וגובהו של הקיר עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה.
2. בגבול חזית מגרש יורד מפני כביש- יבנה קיר בגובה 20 ס"מ מפני מדרכה (או משטח עליון). במידה והפרש הגובה בין מפלס עליון ותחתון עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה, הגדר תהיה בגובה 90 ס"מ מפני ראש הקיר. במידה וקיר התמך נבנה ע"י מבצעי הכביש, על בעל המגרש להתקין, על חשבונו, מעקה ברזל ממתכת קשיחה, במידה ולא קיים קיר תומך האחריות לבנייתו חלה על בעל המגרש/חוכר המגרש.
3. בגבולות מגרש צידיים- יבנה קיר בטון לתימוך עפ"י הצורך, בגובה 15 ס"מ מפני קרקע נתמכת (מגרש עליון). במידה וגובהו של הקיר עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה, הגדר תהיה בגובה 95 ס"מ מפני ראש הקיר.

בגבול מגרש צידי עם שצ"פ, יבנה קיר בטון לתימוך עפ"י הצורך, בגובה 15 ס"מ מפני קרקע נתמכת (מגרש עליון). במידה וגובהו של הקיר עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה, הגדר תהיה בגובה 95 ס"מ מפני ראש הקיר.

4. בגבול מגרש אחורי- יבנה קיר לתימוך קרקע, עפ"י הצורך, בגובה 15 ס"מ מפני קרקע נתמכת. במידה וגובהו של הקיר עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה, הגדר תהיה בגובה 95 ס"מ מפני ראש הקיר.

38. מסלעות

במידה ופני החצר גבוהים מעל הקיר המתוכנן, תבוצע מסלעה בנסיגה של 1.0 מ' מינימום מראש הקיר, כאשר המרווח הזה יהיה אופקי ומגונן.

המסלעות תהיינה מסלע מקומי או דומה ככל האפשר. גודל האבנים יהיה מינימום 75/75/50 ס"מ כאשר יונחו על צידם הרחב. השורה התחתונה תהיה מונחת מינימום 1/3 מגובהה בתוך הקרקע. הסלעים יונחו לסירוגין ויבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.

39. עבודות עפר

- שטחי ההתארגנות והבצוע בפרויקט יוגבלו לתחומי מגרשי הבנייה, הדרכים והשצ"פים האינטנסיביים שבתכנית בלבד, ולא תותר בצוע עבודה ותנועת ציוד מחוץ לשטחים אלו.
- לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- במקרים של הפרשי גובה בין הקרקע הטבעית לפני המגרש, ייבנה תחילה הקיר התומך, כך ששום חומר חצוב לא ידרדר וילכלך את המדרון.
- במקומות שהבניין גובל עם טיילת רכס הכורכר, עבודות החציבה תתבצענה כך שלא ייגרם כל נזק לרכס הכורכר.
- השטחים המיועדים לשימור כבנספח הנופי הארכיאולוגי והכוללים בין היתר את חצרות המשמר, מחנות החוצבים, הבאר הצלבנית, הפילבוקס ואחרים, יגודרו קודם לתחילת עבודות העפר והחציבה בשטח.
- מיכלי דלק וסיכה הנדרשים להפעלת הציוד בשטח העבודה, יוצבו בתוך מאצרות בתחום שטחי ההתארגנות בלבד בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

40. ניקוז משמר מים

- א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
- 1.א. במגרשי המגורים ובשטח למבנים ומוסדות ציבור, לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 2.א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.

3. א. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. א. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
5. א. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- ב. השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, יבטיחו בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.
- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

41. תכנון פיתוח המגרשים

כל בעל מגרש חייב לצרף לתוכנית הבקשה להיתר בניה למועצה, תכנון פיתוח השטח של המגרש בקני"מ של 1:250 לפחות, בו יצוינו הגבהים המתוכננים, השבילים, המדרגות, הקירות, המעקות, הגדרות, השערים (אם יש), פתרונות הניקוז והתאורה.

יסומנו קווי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל, בזק ומוני מים.

התוכנית תהיה מלווה בחזיתות, חתכים, פרטים אופייניים ותוכנית נטיעות והשקיה.

בכל חצר חובה לנטוע עצים בוגרים במספר דומה למספר יחידות הדיור.

42. מתקני תשתית

ארונות וקופסאות חשמל, תקשורת ומוני מים, ימוקמו בשטחים הציבוריים ובחזית המגרשים בתוך נישה סגורה שתשולב בגדר או בקיר תומך, כך שפתח הכניסה יהיה חופשי מהשטח הציבורי אל מתקן החשמל.

במידה והגישה אליהם פונה למדרכה, היא תהיה עם דלת רפפה מפח צבוע בגוון הגדרות.

43. טיפול בקטע כביש מס' 2 בין רח' המייסדים והגורן – דרך עם הנחיות מיוחדות

בקטע הכביש בין נקודות 200 ל-212 תיבחן בשלב היתר הבנייה ע"י מהנדס הוועדה המקומית, סוגיית שמירת שרידים ארכיאולוגיים בתחום הדרך, אשר סומנה בתשריט כדרך עם הנחיות מיוחדות לשביל הולכי רגל.

44. טיפול נופי בכביש מס' 3

בקטע הכביש בין נקודות 310 ל- 319 לא תותר חניה לאורך המדרכות, כך שרוחב המדרכה יגדל וישמש לפסים מגוננים בצמוד לקו החציבה לצורך הקטנת הפגיעה הנופית כתוצאה מחציבת הכביש.

הדופן של החציבה משני צידי הכביש יהיה תלול ככל שניתן בהתאם לתנאי המסלע המקומי לצורך צמצום קו הדיקור של החציבה.

המעבר העילי של טיילת הרכס מעל הכביש יהיה מתוכנן בהתאם להגדרות הנספח הנופי.

45. מנהור בכביש מספר 5

קטע הכביש בין נקודות 504 ל- 507 בתחום רצועת טיילת הרכס יבוצע במנהרה, אשר תשמש במפלס תת הקרקע למעבר כלי רכב, ובמפלס העליון תהווה המשך רציף של טיילת הרכס לשימוש הולכי רגל.

46. תנאים להיתר - חובת שמירת עצים בוגרים

- 46.1 לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים להעתקה ולשימור, יערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור, בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע העבודות.
- 46.2 העתקה של עצים בתחום התכנית תעשה על פי הנחיות פקיד היערות ועל פי כל דין. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות להעתקה של עצים בתחום התכנית, כאמור בסעיף שמירה על עצים בוגרים להלן.

47. שמירה על עצים בוגרים

- על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ"קבוצות עצים לשימור" או קבוצות "קבוצות עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המיועדים לשימור.
 2. היתר בניה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הוועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 3. היתר בניה בתא שטח בו מסומנת "קבוצת עצים להעתקה" מותנה בקבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת קבוצת עצים חלופיים בשצ"פים הכלולים בתכנית.
 4. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

5. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, גזעו וצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
6. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסווג כעץ לשימור לסיווג אחר, בעת הגשת בקשה להיתר בניה (לא יותר מ- 10% מכמות העצים שסומנו לשימור בנספח העצים), יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
7. הוראות בנוגע לעצים המיועדים להעתקה: בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה.

48. חניה

חניה באזור מגורים, תותר בתחום המגרש משולב בבנין לפי תקנים התקפים בזמן הוצאת ההיתר אך לא פחות משני מקומות חניה לכל יחידת דיור.

49. הוראות איכות הסביבה

49.1 ביצוע ניטור קרקע

- 49.1.1 תנאי לכל עבודה בשטח, כולל פינוי קרקע או מבנים, ולמתן היתר בניה בתחום הניטור כמוגדר בסעיף 50.1.2 להלן, יהיה סקר קרקע ומי תהום בהתאם למפורט להלן:
- יש לבצע ולהגיש לאישור המשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי בשטח התכנית בהתאם למסמך " הנחיות לאיסוף נתונים ראשוני בקרקעות החשודות כ"מזוהמות" שבאתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.
 - על בסיס ממצאי הסקר ההיסטורי המאושר יש לתכנן סקר קרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה המפורטות באתר המשרד כאמור. תכנית סקר הקרקע תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה טרם ביצועה.

- בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי וסקר הקרקע יש לתכנן ולבצע סקר לאיתור נוכחות מזהמים במי התהום בתאום מראש עם רשות המים והמשרד להגנת הסביבה (בין מטרותיו איתור ותיחום זיהום במי התהום, קביעת יעד סילוק מי השפלה מזהמים, בחינת הצורך בשיקום מי תהום).
- 49.1.2 גבולות תחום הניטור והטיפול יכללו את אתר הפסולת, מפעל "פרמוט", השטח מדרום לו והשטח שבינו לבין אתר הפסולת, וייקבעו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- 49.1.3 הניטור יבוצע לאחר פינוי אתר הפסולת הקיים בתחום התכנית ליעד מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף פינוי אתר הפסולת להלן.
- 49.1.4 תכנית הניטור תכלול בין השאר: בדיקות קרקע לזיהוי מזהמים ואפיונם, הערכות סיכונים לבני אדם, נהלי עבודה לפינוי/טיפול. במזהמים, נוהל דיווח, ואישור השלמת ביצוע לצורך מתן היתר בניה.
- 49.1.5 מתן היתר בניה בתחום הניטור יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה להשלמת הניטור והטיפול/פינוי בהתאם להנחיות.
- 49.1.6 לאחר קבלת תוצאות סקר הקרקע יבחן המשרד להגנת הסביבה אפשרות לשחרר לבניה מיידית מתחמים נקיים מזיהום, במידה וקיימים.

50. פינוי אתר הפסולת

- 50.1 תנאי לכל עבודה בשטח כולל פינוי קרקע או מבנים, ותנאי למתן היתר בניה בתחום הניטור כמוגדר בסעיף 50.1.2 הנ"ל, יהיה פינוי אתר הפסולת ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, לאחר מילוי התנאים כמפורט להלן.
- 50.2 לפני פינוי אתר הפסולת יושלם הדו"ח הסביבתי בשלמותו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, ויתקבל אישור המשרד להשלמת הדו"ח.

51. סילוק פסולת עפר ובניה

- 51.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.

- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין 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.

51.2 חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

51.3 חציבה ומילוי

- א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- ב. בהעדר איזון –

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט

אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך

שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה

מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי

הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים

שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

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

53. תשתית מים, ביוב, ניקוז

52.1 כללי

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ומהנדס המועצה.

52.2 מים

מקור מי השתייה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים והסתעפויות בקוטר מתאים למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

52.3 הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

52.4 **ביוב**

כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה. קווים ציבוריים למגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש. הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים במידת האפשר לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול.

52.5 מערכת הניקוז תתואם עם רכבת ישראל כתנאי להיתר בניה.

53. **תשתית חשמל, תאורה ותקשורת**53.1 **תאורת חוץ**

מערכת התאורה לאורך תוואי הכבישים, הרחבות, הכיכרות, המעברים, השבילים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים אקסטנסיביים), כולל עמודים ופנסים תהיה בהתאם לתכניות ביצוע שיוגשו לאישור מהנדס המועצה המקומית, על פי הנחייתו. ייקבעו דגמים אחידים של עמודים וגופי תאורה לדרכים. כמו כן ייקבעו דגמים אחידים לשצ"פ ולשבילים. תאורת הדרכים תהיה לפי "ההנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על התעבורה.

53.2 **טלפון, תקשורת טל"כ**

מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת-קרקעית, כולל החיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו על ידי מהנדס המועצה המקומית.

53.3 **חשמל - קוי חשמל ותחנות טרנספורמציה**

53.3.1 כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית (מתח נמוך ומתח גבוה) תהיה תת-קרקעית.

53.3.2 **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה 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.

מ'	1.6	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
מ'	2.0	ברשת מתח נמוך
מ'	5.0	ברשת מתח גבוה עד 33 קו"ת
מ'	11.0	בקו מתח עליון עד 160 קו"ת
מ'	21.0	בקו מתח על 400 קו"ת (עם שדות עד 500 מ')

גובה סופי של הכביש שמהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ- 6.0 מטר או ע"פ הנחיות חברת חשמל.

אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היוזמים.

53.3.3 תחנת טרנספורמציה

- שטחם הבנוי של תחנות טרנספורמציה חדשות במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים (לא בשטחים ציבוריים פתוחים) ייכללו בחישוב שטח הבניה.
- לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא בשטח תכנית זו.
- תחנות הטרנספורמציה ימוקמו ע"פ דרישות חברת החשמל בכפוף להנחיות שבתכנית זו. תכנון מבנה תחנות הטרנספורמציה ישתלב בפיתוח הנופי של המגרש, ויוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם לדרישות חברת החשמל והנחיות תכנית זו.
- מבנה התחנה יחופה בחומרים עמידים וקשיחים הזהים לחומרי החיפוי של קומות המסד ו/או הקרירות התומכים של המבנים הסמוכים.
- תותר בניית תחנות טרנספורמציה כחלק מהקרירות התומכים וכחלק משולב בקירות פיתוח.

53.3.4 שטח ציבורי פתוח, דרכים ושבילים - חשמל ותאורת חוץ

תאורת השצפ"ים, הדרכים והשבילים תהיה ע"פ תוכנית אדריכלי הנוף, והיא תהיה משולבת באלמנטי הרחוב והגינון.

53.3.5 מגרש למגורים ולבניה ציבורית

במגרשים המיועדים למבני מגורים ולבניינים ציבוריים תכניות פיתוח המגרש יכללו קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, ארונות חשמל ותקשורת.

53.3.6 תשתיות

- כל מערכות החשמל, תקשורת וכל הצנרת תהיינה תת קרקעיות ומועתקות וישולבו במבנה או בגדרות ובקירות התומכים.
- במגרשים המיועדים למבני מגורים כל ארונות "בזק" ותקשורת ישולבו בתוך המבנה.

- ארונות רשת החשמל ו"בזק" אשר חייבים להיות בקו הרחוב ישולבו בנישות הממוקמות בתוך הקיר, גדר או הקיר התומך של המגרשים השונים. ההתחברות של כל המערכות תהיה תת קרקעית לפי תקנות חברת חשמל, "בזק" והרשויות המקומיות. הצנרת תוסתר מתחת לקרקע, ובכל מקרה לא תיראה הצנרת מן הכביש.
- במגרשים בהם או בגבולותיהם קיר התומך או הכביש, תעבור הצנרת בתוך נישה בקיר עם כיסוי.

54. תנאים למתן היתר בניה

54.1 תנאי למתן היתר בניה:

- תנאי להיתר בניה יהיה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח מלאה בקני"מ 1:500 לשטח התכנית כולל טיילת הרכס, ופיתוח ציר הצלבנים וציר המצודה עפ"י נספח הנוף והארכיטקטורה של תכנית זו.
- תכנית הפיתוח תוגש ע"י אדריכל/אדריכל נוף ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
- החתכים יכללו חתך רוחב הכולל את תחום טיילת הרכס, ויבהירו את הפרשי הגבהים המתקבלים בין רום טיילת הרכס לבין גבהי הבינוי המתקבלים לאור גבהי 0.00 אבסולוטיים שיצוינו בתכנית הבינוי. זאת, לשם הבטחת מירב הנצפות האפשריות לאורך הטיילת.
- היתר בניה לכלל המגרשים יכלול פיתוח מוצע לגג המבנה – חזית חמישית מטופחת, תוך ציון חומרי גמר מפורשים, כולל פרטי מעקה גג וקולטי שמש.
- תנאי להיתר בניה יהיה בעדכון הנספח האקוסטי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.
- תנאי למתן היתר יהיה תאום נטיעת עצים עם החברה להגנת הטבע.
- תנאי להיתר במבנים המסומנים לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד שיאושר ע"י ועדת השימור של הוועדה המקומית.
- אישור תכנית להסדרת צומת כניסה לעתלית (כבישים 7110-721) וביצועו בהתאם לתכנית מאושרת.
- הסדרת כביש מס' 7110 עד החיבור הדרומי של התכנית.
- התייחסות מ.ע.צ. לחיבור לכביש 7110.
- תנאי לאכלוס במגרשים שממערב לרכס יהיה ביצוע המיגון האקוסטי.

55. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

תקנון עתלית מתחם הרכס מכ/362 א'

56.1 כללי

- תנאי לאיכלוס יח"ד ראשונה במתחמים 1, 3, 4, 7 הינו השלמת הקמתו של הקיר האקוסטי לאורך מסילת הברזל וגמר הקמת והפעלת תחנת השאיבה לביוב במגרש ח', כולל בצוע כל קווי הביוב המוליכים אליה.
- תנאי לאיכלוס מעל 80% מיח"ד במתחמים 1 + 3 הינו פיתוח טיילת הרכס לכל אורכה והשלמת פיתוח השצ"פ האקסטנסיבי המרכזי שבתכנית.
- תנאי לאיכלוס מעל 80% מיח"ד בכל מתחם ומתחם הינו השלמת מערכת הכבישים וכל עבודות התשתית והפיתוח שבמתחם.
- פיתוח השטחים הציבוריים והתשתיות הכלולות בשטח התכנית יתבצע בהתאם להנחיית מהנדס הוועדה המקומית ובהתאמה לפיתוח מתחמי המגורים כמפורט:

56.2 מתחם 1

- סלילת כבישים מס' 5, 7, 8 בשלמות וכביש מס' 1 בין נק' 149-194. (מגבולו הצפוני של מתחם 3 ועד לגבולה הצפוני של התכנית)
- הקמת מבנה הציבור-במגרש ג
- הקמת מבנה הציבור משולב המסחר במגרש ד.
- הקמת מבנה המסחר במגרש ו.
- פיתוח כל השטחים הציבוריים הפתוחים כולל שמורת הטבע, פיתוח שביל הרכס והקמת הקיר האקוסטי לאורך מסילת הברזל בכל שטח התכנית שמצפון למתחמים 3 ו-4.
- בניית תחנת השאיבה לביוב במגרש ח וכל קווי הביוב שמצפון למתחמים 3 ו-4

56.3 מתחם 2

- סלילת כביש מס' 20 בשלמות וכביש מס' 2 בין נק' 248-258. (מגבולו הדרומי של מתחם 2 ועד חיבורו לכביש מס' 5)
- פיתוח השצ"פים במתחם.

56.4 מתחמים 3 ו-4

- סלילת כבישים מס' 4, 9, 10 בשלמות וכביש מס' 1 בין נק' 125-149 (לכל אורכו של מתחם 3)
- סלילת כביש מס' 2 בין נק' 223-235 (לכל אורכו של מתחם 4)
- סלילת כביש מס' 3 בין נק' 308-330 (בין כביש מס' 1 לכביש מס' 7110)
- הקמת מבנה הציבור במגרש ג
- הקמת מבנה הציבור והשצ"פ במגרש ה 1 ו-ה 2
- פיתוח כל השטחים הציבוריים הפתוחים, כולל פיתוח שביל הרכס והקמת הקיר האקוסטי לאורך מסילת הברזל בכל שטח התכנית
- מכביש מס' 3 ועד לגבול הצפוני של מתחמים 3 ו-4
- בניית תחנת השאיבה לביוב במגרש ח וכל קווי הביוב שמצפון לכביש 3

56.5 מתחמים 5 ו-6

- סלילת כבישים מס' 12 ו-24 בשלמות
- כביש מס' 2 בין נק' 200-223 (מגבולה הדרומי של התכנית ועד חיבורו לכביש מס' 3)
- סלילת כביש מס' 3 בין נק' 320-330 (בין כביש מס' 2 לכביש מס' 7110)
- הקמת מבנה ציבור והשצ"פ במגרש ב
- פיתוח כל השטחים הציבוריים הפתוחים, כולל פיתוח שביל הרכס
- בכל שטח התכנית שמדרום לכביש מס' 3

56.6 מתחם 7

- סלילת כביש מס' 1 בין נק' 100-125 (מגבולה הדרומי של התכנית ועד חיבורו לכביש מס' 3)

בנימין איזק אדריכל ומתכנן ערים

עורך התכנית:

בנימין איזק אדריכל ומתכנן ערים

שרדוח סאפז 4 דופה 34367 סלפקס 04-8255435

23.05.12

מינהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית:

מדינת ישראל ופרטיים

בעלי הקרקע:

אין לנו התנגדות מקצועית לתכנית, בתנאי שוו תהיה מתאמת
 רשויות התכנון המוסמכות,
 החייטנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות חוקית
 והתכנית או לכל בעל ענין אחר במשטח התכנית כל עוד לא הוקמה תכנית
 ונחתם עסקו הסכם מתאים בניגוד, ואין התיומתנו זו כאה במקום
 הסכמת כל בעל זכות במשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 חוק ועסקי כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה
 בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
 מי שרכש מאתנו על קיו זכויות כלשהן במשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו מכה המכס כאמור ועל כל דיון, ענין חתימתנו
 ניתנת אך ורק במקרה סכס התכנית.

29.5.12

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה

יוזמי התכנית: