

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0094276

בונה הצפון - איחוד וחלוקה

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
תכנית ב.ע. מס' 355-0094276 הוחלט למהן חוקף
בישיבה הועדה 2014003 ביום 23/03/2014
י"ר ומדק - סגן מלול

הודעה על הפקדת התוכנית מס' 355-0094276
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6601 מיום 29/05/2013 עמוד 5009

הודעה על אישור התוכנית מס' 355-0094276
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6996 מיום 25/02/2015 עמוד 3811

דברי הסבר לתכנית

- א. התכנית משנה חלוקת מגרשים בשטח התכנית ללא תוספת שטחים. השינוי המוצע נובע משיקולים אדריכליים ומטעמי תכנון נוף.
- ב. התכנית משנה קווי בניין בהתאם לחלוקה החדשה ומאפשרת קו בנין 0 עבור חניות מקורות ומרפסות מעל החניות.
- ג. התכנית משנה שם ייעוד להתאמה לתקן מבא"ת, ללא שינוי בהוראות שנקבעו בתכנית מכ/במ/331, למעט האמור בתכנית זו.
- ד. תוספת קומה.
- ה. תוספת 15 יח"ד (מ-26 יח"ד לכל מגרש לפי תכנית תקפה, ל-31 יח"ד לכל מגרש).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בונה הצפון - איחוד וחלוקה
		מספר התכנית	355-0094276
1.2	שטח התכנית		15.272 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

198434 קואורדינאטה X

740791 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10688	מוסדר	חלק	75-77	79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חיפה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3 ✓
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו כפופה להוראות תמא/ 34 / ב / 4.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4 ✓
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 35.	כפיפות	תמא/ 35 ✓
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו משנה את הוראות תכנית מכ/ 201 לעניין הישוב שטחי שירות בשטח הכלול בה.	שינוי	מכ/ 201 ✓
27/09/2011	6943	6302	התכנית אינה משנה את הוראות תכנית מכ/מק/ 1/298	כפיפות	מכ/ מק/ 1/298 ✓
24/06/1991	2897	3894	תכנית זו משנה את הוראות תכנית מכ/במ/331 רק בכל האמור בתכנית זו. יתר הוראות מכ/במ/331 מוסיפות לחול.	שינוי	מכ/ במ/ 331 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפטר				כן
תדפיס-תשריט-מצב מוצע ✓	מחייב	1:250	1		אילן אפטר			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	13/01/2015	סודית אריה		15/01/2015		לא
בינוי ופיתוח ✓	מחייב חלקית	1:250	1	13/01/2015	פרחי יהודה		15/01/2015	מחייב לעניין מרחק בין הבניינים	לא
פיתוח תשתית ✓	מנחה	1:250	2	13/01/2015	פרחי יהודה		15/01/2015	פיתוח תשתית 1: תחבורה-נוף-אשפה פיתוח תשתית 2: מים-ביוב חשמל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250		25/01/2015	יהודה פרחי		25/01/2015		לא
מצב מאושר ✓	רקע	1:250	1	07/12/2014	אפטר אילן		07/12/2014		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו 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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			בונה הצפון חברת קבלני בניין בעכו בע"מ	עכו	צורי משה	17	04-9917910	04-9812605	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		בונה הצפון חברת קבלני בניין בעכו בע"מ	עכו	צורי משה	17	04-9917910	04-9812605	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית טירת הכרמל - בעלות על שטח ציבור בלבד	טירת כרמל	אצ"ל	38	04-8572460	04-8572801	
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855	04-8645537	
חוכר			בונה הצפון חברת קבלני בניין בעכו בע"מ	עכו	צורי משה	17	04-9917910	04-9812605	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפטר	10141		חיפה	שרת משה	82	050-7988786	050-8961504	prilan@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@netvision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אריה סודית	1650		חיפה	אדמונד פלג	26	04-8312777	04-8512304	talbi2@inter.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יהודה פרחי	34643		חיפה	וודגווד	6	04-8103182	04-8103187	yehuda@farhi.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יהודה פרחי	34643		חיפה	וודגווד	6	04-8103182	04-8103187	yehuda@farhi.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

איחוד וחלוקה לצורך יצירת 3 מגרשים והקמת 6 בנייני מגורים הכוללים 93 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לצורך יצירת דרך ושלושה מגרשים למגורים בי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1 לחוק התכנון והבניה.
2. ביטול קטע דרך והפיכתו לשטח בייעוד מגורים בי, ביטול שטח למגורים והפיכתו לדרך והחלפת שטחים (1 ל-1).
3. הגדלת מספר יחידות דיור מ-26 יח"ד/מגרש ל-31 יח"ד/מגרש לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 8 לחוק התכנון והבניה.
4. צמצום קווי בניין צידיים מ-17 מ' ל-4 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה.
5. התרת קו בניין אפס לחניות מקורות, חדרי אשפה וחדרי שניים.
6. נידוד שטחים בין המגרשים הישנים למגרשים החדשים לאור האיחוד והחלוקה, ללא שינוי זכויות בנייה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 6 לחוק התכנון והבניה.
7. קביעת הוראות לעניין תכנית השטח לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.
8. שינוי הוראות בינוי מיוחדות שנקבעו בתכנית מכ/במ/ 331 (ס' 24) לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה:
 - א. שינוי מס' המבנים המותר במגרש ל-2 מבנים במגרש וקביעת מרווחים ביניהם.
 - ב. פטור מחובת התקנת גג רעפים.
 - ג. שינוי חתך אופייני, בהתאם לנספח בינוי.
9. הגדלת מספר הקומות מ-8 ל-9 לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9 לחוק התכנון והבניה.
10. קביעת הוראות לחישוב שטחי שירות על פי החלטת הוועדה המקומית משיבתה מס' 269 מיום 4/12/2005 לעניין חישובי שטחים.
11. שינוי בגובה מירבי מותר מ-28 מ' ל-30 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9 לחוק התכנון והבניה.
12. תוספת יציאה לגג של חדרי מדרגות משותפים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.
13. קביעת הסדרי תנועה וחניה על פי התקן ושינוי מיקום שטחי החניה באופן שסך השטחים לא ישתנה, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		15.272	
הערות	סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) להמצב המאושר*	
				סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט
	מתארי				
	מגורים (יח"ד)	יח"ד	78	+15	93
מגורים (מ"ר)	מ"ר	11,284.0	11,284.0		11,284.0
מכ/ במ/ 331 על פי שטחי המגרשים הרשומים בטאבו.		5	5		5

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101
מגורים ב'	77 - 75

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	77 - 75
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	75
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	77
חניה	דרך מאושרת	100
חניה	דרך מוצעת	101
חניה	מגורים ב'	77 - 75
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	77 - 75

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,470.09	22.72
מגורים מיוחד	11,801.92	77.28
סה"כ	15,272.01	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.22	3,393.17	דרך מאושרת
0.50	76.92	דרך מוצעת
77.28	11,801.92	מגורים ב'
100	15,272.01	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים וחניות פרטיות ע"פ מכ/ במ/ 331	
	הוראות	4.1.2
	<p>א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה הבניינים (כולל מבנים על הגג) יהיה עד 30 מ' וימדד מגובה 0.00 של הבניין עד גג עליון.</p>	
	<p>ב הוראות בינוי</p> <p>א. המרחק בין המבנים במגרש לא יפחת מזה המופיע בנספח הבינוי, אשר יחייב לעניין זה, לא כולל חיפוי חיצוני לקיר שעוביו לא יעלה על 10 ס"מ.</p> <p>ב. צמצום המרווח בין המבנים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. 5 הקומות התחתונות בכל מבנה יהיו מדורגות.</p>	
	<p>ג הוראות פיתוח</p> <p>א. הפיתוח יהיה על פי הפירוט הבא: מיסעה, חניה לא מקורה, חניה מקורה, חניה לנכים, גינות פרטיות, גינות ציבוריות, מדרכות.</p> <p>ב. בתחום המיועד לחניות יינטעו עצים בשיעור של עץ אחד על כל 4 מקומות חנייה. מיקום העצים יהיה במפרדות שבין כל שתי שורות חנייה וזאת בנוסף לשני האזורים המגוננים שבין החניות.</p> <p>ג. בתא שטח 75 יינטעו 12 עצים (לפחות). העצים יהיו מסוג במילה ירוקת עד מזן אובליסק, גודל 7, קוטר גזע 1.5", גובה 2.5 מ', או מכל סוג אחר אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ד. בתא שטח 76 יינטעו 12 עצים (לפחות). העצים יהיו מסוג במילה ירוקת עד מזן אובליסק, גודל 7, קוטר גזע 1.5", גובה 2.5 מ', או מכל סוג אחר אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ה. בתא שטח 77 יינטעו 12 עצים (לפחות). העצים יהיו מסוג במילה ירוקת עד מזן אובליסק, גודל 7, קוטר גזע 1.5", גובה 2.5 מ', או מכל סוג אחר אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	
	<p>ד קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. בנוסף, יותרו קווי בניין קדמיים וצידיים 0.0 למרפסות ולחניות מקורות ושאינן מקורות.</p> <p>ג. תותר בניית חדרי שנאים וחדרי אשפה במרווחים.</p>	
	<p>ה זכויות בניה מאושרות</p> <p>סה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה כפופים לתכנית מכ/ במ/ 331 על פי הפירוט הבא:</p> <p>תא שטח 75 - השטח המותר בחלקה 75 ע"פ מכ/ במ/ 331 - 3,852 מ"ר. ממנו ינויידו 90.85 מ"ר לתא שטח 76, כך שהשטח המותר לבנייה על פי תכנית זו יהיה 3,761.35 מ"ר.</p> <p>תא שטח 76 - השטח המותר בחלקה 76 ע"פ מכ/ במ/ 331 - 3,601.45 מ"ר. אליו ינויידו 90.85 מ"ר מתא שטח 75 ו-69.05 מ"ר מתא שטח 77, כך שהשטח המותר לבנייה על פי תכנית זו יהיה 3,761.35 מ"ר.</p> <p>תא שטח 77 - השטח המותר בחלקה 77 ע"פ מכ/ במ/ 331 - 3,830.40 מ"ר. ממנו ינויידו 69.05 מ"ר לתא שטח 76, כך שהשטח המותר לבנייה על פי תכנית זו יהיה 3,761.35 מ"ר.</p>	

	דרך מאושרת	4.2
	שימושים	4.2.1
	דרך עבור תנועה מוטורית, מקומות חנייה לאורחים ותנועת הולכי רגל.	
	הוראות	4.2.2
	דרך מוצעת	4.3
	שימושים	4.3.1
	דרך עבור תנועה מוטורית, מקומות חנייה לאורחים ותנועת הולכי רגל.	
	הוראות	4.3.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
5	4	4	4	9	30	31	50	144	5466.35	0	0	1705	3761.35	3796	75	מגורים בי
5	4	4	4	9	30	31	50	134	5466.35	0	0	1705	3761.35	4069	76	מגורים בי
5	4	4	4	9	30	31	50	139	5466.35	0	0	1705	3761.35	3937	77	מגורים בי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. שטח המגרש לצורך החישוב הינו שטח המגרש נטו, לאחר כל ההורדות לצורכי ציבור

ב. חישוב שטחי השירות יהיה ע"פ חוק התכנון והבניה - תקנות חישוב שטחים 1992 - התשמ"ב, ובכפוף להחלטת הוועדה המקומית משיבתה מס' 269 מיום 4.12.2005

6. הוראות נוספות

	עתיקות	6.1
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1820/0 "טירת כרמל" י"פ: 4444 עמ' 9 מיום 10/09/1996; 1819/0 "טירת כרמל" י"פ 1810 עמ' 1287 מיום: 13/03/1972; 1820/0 "טירת כרמל" י"פ: 4444 מיום: 19/09/1996; 1819/0 "טירת כרמל" י"פ: 1810 עמ' 1287 מיום: 13/03/1972; 1820/0 "טירת כרמל" י"פ: 4444 עמ' 9 מיום: 19/09/1996; 1819/0 "טירת כרמל" י"פ: 1810 עמ' 1287 מיום: 13/03/1972 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>		
	חניה	6.2
<p>א. החנייה תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקן חנייה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. החניות המקורות יהיו פתוחות ללא שערים ובהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>		
	הפקעות ו/או רישום	6.3
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית טירת כרמל, בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד, ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>		
	חלוקה ו/או רישום	6.4
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותאם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון, כתנאי לקבלת היתר בנייה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>		
	חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>		

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
	<p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני ו-2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני ו-1.75 מ' מציר הקו.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ו-6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני ו-13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל לחברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירו או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 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.</p>
<p>6.6</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>סוג מתקני אצירת האשפה והפסולת למיניהם ייקבעו על ידי מהנדס העיר ויותקנו על ידי בעלן היתר הבניה. מהנדס העיר יקבע העמדת מתקנים כנ"ל בתוך שטח המגרשים המיועדים למגורים.</p> <p>שטח ההעמדה וסוג המיכל ייקבעו לפני מתן היתר הבניה. שטח זה יהיה צמוד לגבול הדרך הסמוכה.</p>
<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>תמא 4/34 ב/4 - הוראות בדבר שימור וניצול מי הנגר העילי:</p> <p>א. בהתאם להוראות תמ"א 4/34 ב/4, תכנון הפיתוח והחניות, כולל רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים לצורך החדרה ישירה של מי הנגר העילי אל תוך הקרקע. בנוסף לכך, תכנון הדרכים, המיסעות והחניות, יאפשר את זרימתם של מי הנגר העילי, אל האזורים הלא מרוצפים הללו.</p>

<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>ב. שטחם של האזורים סופגי המים (גינות ואיי תנועה מגוננים) יהיה לפחות כדלקמן:</p> <p>תא שטח 75 - 850 מ"ר, המהווים 24% משטח המגרש.</p> <p>תא שטח 76 - 850 מ"ר, המהווים 20% משטח המגרש.</p> <p>תא שטח 77 - 850 מ"ר, המהווים 20% משטח המגרש.</p> <p>ג. התכנית תיישם ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום, בהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p> <p>ד. החדרת מי הנגר לקרקע תתבצע באמצעות בורות חילחול, וואו כל פתרון הנדסי מתאים אחר, ע"פ הוראות יועץ הידרולוגי, ובהתאם לכל ההנחיות הרלוונטיות של תמ"א 4/ב/34.</p>
<p>6.8</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. בשטח הפרוייקט יועתקו 4 עצים וייכרתו 11 עצים לפי הנספח לעצים בוגרים.</p> <p>ז. עצי חרוב יועתקו בשלבים עם הכנה מוקדמת ובליווי אגרונום.</p> <p>ח. עצי חרוב יועתקו בחודשי דצמבר עד ינואר.</p> <p>ט. היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>י. ביצוע כריתה/העתקה לאחר קבלת היתר בנייה ורשיונות כריתה כדין.</p>
<p>6.9</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוער מביצוע פרויקט הבנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר. ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה: היתר בנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת בניין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי: ההיתר יציג פתרון בין חפירה למילוי. בהעדר איזור - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאתר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה בפרוייקט אחר או מאגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה. - הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזור בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעות היתר - נוהל כאמור בסעיף (1) יחול על עבודות חציבה, חפירה, כריה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

6.10 תנאים למתן היתרי בניה
תשריט איחוד וחלוקה לכל שטח התכנית, מאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.

6.11 תשתיות
<p>מבנים ומיכלים ישולבו במנה או בעיצוב השטח. א. גז: מיכל גז ייקברו באדמה, תוך הסתרתם באלמנטים דקורטיביים בהתאם לאופי הבינוי וחומרי הגמר של המבנה לפי תקן תקף ובאישור חברת הגז. ב. מבני אשפה: מבני האשפה ימוקמו בתחום המגרש ויהיו מאופי ובגמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב. תהיה במבנה נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת קרקעית. ג. חשמל ותקשורת: מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בתחום המגרש, הצנרת תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה, לא ימוקמו מבנים, ארונות או קופסאות לחשמל ותקשורת כאלמנט עצמאי על מדרכות או בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ישולבו בקירות החזית. ד. ביוב: בריכות הביוב לא יבלטו מעל פני קרקע סופיים יותר מ-10 ס"מ. באזורים מרוצפים, מדרכות ושבילי הולכי רגל תותאם הבריכה לגובה פני הריצוף. ה. ניקוז: אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים והניקוז התת קרקעי אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת התיעול, באישור מחלקת תשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגגונים אלא במרזבים סמויים בלבד.</p>

6.12 תשתיות
<p>1. אספקת מים: אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית ובאישור מהנדס העיר. 2. ביוב: לא יותר שימוש בבניין לפני חיבורו לרשת הביוב המרכזית ובאישור מהנדס העיר. ניתן יהיה להעביר קווי ביוב במגרשי בנייה, ע"פ הצורך ובתנאי השבת המצב לקדמותו. על בעלי הזכויות במגרשים לאפשר ביצוע הקווים ותחזוקתם בכל עת. 3. כיבוי אש (הידרנטים): על מגישי הבקשות להיתר בנייה להתקין במגרשים ברזים לכיבוי אש (הידרנטים), לפי דרישות רשות כיבוי אש ותנאיהם. 4. תאורת רחובות: מערכת תאורת הרחובות תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים.</p>

6.13 הוצאות הכנת תוכנית
כל הוצאות ביצוע התכנית יחולו על מגישי התכנית.

6.14 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

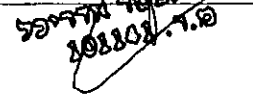
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.

8. חתימות

<p>תאריך: 30/1/15 תאריך: 30/1/15 תאריך: 30/1/15</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: בונה הצפון חברת קבלני בניין בעכו בע"מ 510356397</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: שם ומספר תאגיד: בונה הצפון חברת קבלני בניין בעכו בע"מ 510356397</p>	<p>סוג: סוג: בונה הצפון</p>	<p>זים</p>
<p>שם: שם ומספר תאגיד: בונה הצפון חברת קבלני בניין בעכו בע"מ 510356397</p>	<p>סוג: סוג: בעלות רשות מקומית</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: שם ומספר תאגיד: בונה הצפון חברת קבלני בניין בעכו בע"מ 510356397</p>	<p>סוג: סוג: בעלות רשות מקומית</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: שם ומספר תאגיד: בונה הצפון חברת קבלני בניין בעכו בע"מ 510356397</p>	<p>סוג: סוג: חוכר</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: שם ומספר תאגיד: בונה הצפון חברת קבלני בניין בעכו בע"מ 510356397</p>	<p>סוג: סוג: עורך ראשי</p>	<p>עורך התכנית</p>

תאריך: 30/1/15
 חתימה: 
 ת.ד. 2203 עכו, טל-9917910