

8/17/12

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
27.06.2012
נתקבל
תיק מס'

3050/14

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חוף כרמל
תחום שיפוט מועצה אזורית חוף כרמל

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא :
"תכנית מס' חכ/17 ה' / א' - שכונת מגורים בדרום עתלית ובשטחי עין כרמל"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' חכ/17 ה' / א' - שכונת מגורים בדרום עתלית ובשטחי
"עין כרמל" (להלן: "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף
אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:

נספח מס' 1 - תכנית בינוי מנחה (תשריט).

נספח מס' 2 - דרכים ותנועה (3 תשריטים): תנוחה, הסדרי

נספח מס' 3 - תכנית מנחה לפיתוח נופי (תשריט והוראות)

נספח מס' 4 - דו"ח אקוסטי.

נספח מס' 5 - מערכות מים וביוב (תשריט ודו"ח).

נספח מס' 6 - ניקוז (2 תשריטים: שלב א', שלב ב').

נספח מס' 7 - נספח מנחה לבניה ירוקה (הוראות).

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

מש"ח 18 - עין כרמל, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 221 מיום 4.7.85

תכנית מס' ג/555 - תכנית מתאר עתלית, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2415
מיום 23.3.78.

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

3. המקום

התכנית נמצאת בדרום מזרח עתלית בשטח שממערב לכביש מס' 2 (חיפה-תל אביב) וממזרח
לכביש מס' 7110 עתלית-נווה ים.

4. שטח התכנית

212.88 דונם (על פי מדידה גרפית כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש : 10561	חלקות : 76, 72, 57, 55, 53
גוש : 10562	חלקי חלקות : 77, 73, 68, 23, 22
גוש : 11773	חלק מחלקה : 200
	חלקה : 21
	חלק מחלקה : 13

הודעה על הפסדת תכנית מס' חכ/17/ה'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6374
ביום 9.2.12

הודעה על אישור תכנית מס' חכ/17/ה'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6448
ביום 22.7.12

6. בעלי הקרקע
מדינת ישראל, מדינת ישראל בחכירה לפרטיים ופרטיים.
7. יוזם התכנית
מינהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית
יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
רח' יפו 145 א' חיפה 35251
טל. 04-8514999 פקס. 04-8514455
- תכנון דרכים, תנועה וניקוז
תדס - הנדסה אזרחית בע"מ.
רח' אתגר 1, טירת הכרמל
טל. 050-7424888 פקס. 8577567
- תכנון נוף
מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ.
רח' התישבי 14, חיפה
טל. 8339166 פקס. 8339980
- דו"ח אקוסטי
אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה.
רח' הנדיב 71, הרצליה
טל. 09-9587119 פקס. 09-9574629
- תכנון מים וביו
בלשה-ילון מערכות תשתיות בע"מ.
רח' דרך העצמאות 31, חיפה
טל. 04-8603623 פקס. 04-8603601
9. מטרת התכנית
הקמת שכונת מגורים של כ- 370 יח"ד, הכוללת גם דיור בר השגה, בצפיפויות בניה של 4, 6 ו-10 יח"ד לדונם ושירותי ציבור לצרכי השכונה.
10. עיקרי התכנית
א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאזור מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', לאתר לבניני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לדרכים ולחניות.
ב. קביעת מערכת דרכים.
ג. קביעת בינוי מנחה.
ד. הקטנת קו בנין מדרג מהירה מסי' 2 ל-75 מ' מדוד מציר הכביש.
ה. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.
ו. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש.

11. ביאור סימני התשריט

-	גבול התכנית.	א. קו כחול עבה
-	גבול תכנית מתאר עתלית ג/555.	ב. קו כחול מקוטע
-	גבול תכנית אחרת.	ג. קו כחול מקוטע בצפיפות
-	גבול מתחם לאיחוד וחלוקה	ד. קו שחור מקוטע
-	מספר מתחם	ה. מספר מוקף בריבוע
-	שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	ו. שטח מטוייט בקווים שחורים דקים
-	אזור מגורים א' (במצב מאושר).	ז. שטח צבוע כתום
-	אזור מגורים א'.	ח. שטח צבוע בכתום
-	אזור מגורים ב'.	ט. שטח צבוע בכחול
-	אזור מגורים ג'.	י. שטח צבוע בצהוב
-	אתר לבנין ציבורי.	יא. שטח צבוע חום ותחום בקו חום כהה
-	שטח ציבורי פתוח.	יב. שטח צבוע ירוק
-	שטח חקלאי (במצב מאושר).	יג. שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק
-	דרך קיימת ו/או מאושרת.	יד. שטח צבוע חום בהיר
-	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.	טו. שטח צבוע ורוד
-	שביל גישה.	טז. שטח ירוק מטוייט בקווים אדומים
-	שטח לחניה.	יז. שטח צבוע בורוד ומשובץ בשחור
-	שטח למתקנים הנדסיים.	יח. שטח משובץ בקווים סגולים
-	מספר הדרך.	יט. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
-	קו בנין קדמי, במטרים.	כ. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך
-	רוחב הדרך, במטרים.	כא. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
-	קו בנין.	כב. קו אדום מרוסק
-	גבול גוש.	כג. קו עם משולשים מעליו ומתחתיו לסירווגין
-	גבול חלקה רשומה.	כד. קו דק בצבע ירוק
-	גבול חלקה רשומה לביטול.	כה. קו דק מקוטע בצבע ירוק
-	גבול מגרש.	כו. קו שחור דק
-	מספר חלקה רשומה.	כז. מספר מוקף בעיגול ירוק
-	מספר חלקה רשומה לביטול.	כח. מספר מוקף בעיגול מקוטע בצבע ירוק
-	מספר מבן.	כט. מספר שחור מותחם באליפסה
-	מספר מגרש.	ל. מספר שחור בן 3 ספרות
-	מבנה להריסה.	לא. שטח מוקף בקו צהוב

12. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בניין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, הכל המפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות לפי האזורים

-	מיועד למבני מגורים של עד 2 קומות בחתך, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.	אזור מגורים א'
-	מיועד למבני מגורים של עד 3 קומות בחתך, בצפיפות של 6 יח"ד לדונם.	אזור מגורים ב'
-	מיועד למבני מגורים של עד 4 קומות בחתך, בצפיפות מירבית של 10 יח"ד לדונם.	אזור מגורים ג'

אתר לבנין ציבורי	-	מיועד למבני ציבור שכונתיים כמוגדר בסעיף 188 לחוק.
שטח ציבורי פתוח	-	מיועד לגינון, לאזורי מנוחה, משחק וספורט, לשבילים להולכי רגל, למגננה אקוסטית ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
דרך	-	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
שטח למתקנים הנדסיים	-	שטח למתקנים הנדסיים בתחום שטח ציבורי פתוח המיועד לתחנות טרנספורמציה.
מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש	-	הוצאת היתרי בניה במתחם זה, למעט לשטחים ציבוריים, מותנה באישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש, ע"י הועדה המקומית.

הערה: תותר הקמתה של מיגננה אקוסטית זמנית, בכל ייעודי הקרקע, בהתאם לצורך (כמפורט בסעיף 20).

14. איחוד וחלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו.
השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים המסומנים בתשריט.
- ב. במתחם מס' 2 המסומן כמתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, הוצאת היתרי בניה למבנה מגורים מותנה באישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש.
- ג. בתחום המגורים ניתן יהיה, במסגרת תכנית בינוי, להתיר חלוקה שונה או חלוקת משנה למגרשי מגורים בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, ותובטח גישה ברכב לכל מגרש ולא יחול שינוי במספר יחידות הדיור המותר במבן.
- ד. יותר איחוד מגרשים, המוצעים בתכנית זו, בתנאי שהוצאת היתר בניה בתחום המגרש המאוחד תהיה עפ"י תכנית בינוי, לכל שטח המגרש המאוחד, שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום בועדה המקומית.

15. רישום

- א. השטחים שבתחום לאיחוד וחלוקה מחדש והמיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שבילים, מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) ירשמו על שם הרשות המקומית.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור שבמתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, והדרושים לפיתוח המתחם הדרומי יופקעו באם התכנית לאיחוד וחלוקה מחדש טרם אושרה.
- ג. שטח דרך מהירה מס' 2 שבגבולות התכנית, ירשם על שם מדינת ישראל.
- ד. כל יתר השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

16. תנאי הבניה לפי האזורים
(ראה גם בטבלת הוראות בניה הרצ"ב).

א. מגורים א'

- | | | |
|--|---|----------------------------|
| <p>4 יח"ד לדונם.</p> | - | 1. מספר יחידות דיור |
| <p>70% משטח המגרש.</p> | - | 2. שטח בניה למטרות עיקריות |
| <u>מעל הכניסה הקובעת לבנין:</u> | | |
| <p>מקלט תיקני מינימלי או מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א.</p> | - | 3. שטחי שירות |
| <p>מחסן בגודל של עד 6 מ"ר ליחידת דיור.</p> | - | |
| <p>חניה מקורה אחת ליח"ד, בשטח שלא יעלה על 17 מ"ר.</p> | - | |
| <p>שטח מבנה יציאה לגג הכולל חדר מדרגות בלבד, שתקרתו מקבילה למדרגות.</p> | - | |
| <u>מתחת לכניסה הקובעת בבנין:</u> | | |
| <p>מרתף בגודל עד 50 מ"ר ליח"ד שלא יחרוג מקווי הבנין.</p> | - | |
| <p>45% משטח המגרש (לא כולל חניה מקורה ופרגולה). לפחות 30% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי (עילי ותחתית). כיסוי קרקע בשטח הפנוי יותר רק מחומרים המאפשרים חלחול מים.</p> | - | 4. תכסית |
| <p>עד 2 קומות בחתך (לא כולל קומת מרתף ו/או חניה ו/או מבנה יציאה לגג) ובגובה שלא יעלה על 7 מ' במבנה עם גג שטוח ועל 8.5 מ' במבנה עם גג משופע מדוד ממפלס ה-0.0 של הבנין ועד מפלס הגג.</p> <p>(ראה/י הוראות לגבי גובה חלקי מבנה בסעיף 17 שלהלן).</p> | - | 5. גובה הבנין |
| <p>מרווח קדמי - כמסומן בתשריט. מרווח צדדי - 3 מ'.</p> <p>תותר בניה בקיר משותף, בתנאי שתהיה בשני מגרשים גובלים משני צידי הגבול המשותף.</p> | - | 6. מרווחים |

מרווח אחורי - 4 מ'.
מרווח לרחבת סיבוב של דרך נתן
להקטין ל-2 מ'.
מרווח לדרך מהירה מס' 2 - 50 מ'
מדוד משפת הדרך.

ב. אזור מגורים ב'

- | | | | |
|----|-------------------------|---|--|
| 1. | מספר יחידות דיור | - | 6 יח"ד לדונם. |
| 2. | שטח בניה למטרות עיקריות | - | 90% משטח המגרש. |
| | | - | 20% מיחידות הדיור במתחמי מגורים
ב' יהיו יחידות קטנות, כאשר כל
יחידה לא תעלה על השטח המכסימלי
הקבוע בחוזר מנכ"ל 3/11 או כפי
שיתוקן מעת לעת במועד הוצעת היתר
הבניה. |
| 3. | שטחי שירות | | <u>מעל הכניסה הקובעת לבנין:</u> |
| | | - | מקלט תיקני מינימלי או מרחב מוגן
בהתאם להוראות הג"א. |
| | | - | מחסן בגודל של עד 6 מ"ר ליחידת
דיור.
בבית משותף - מחסן לכלי גינה - עד 6
מ"ר לבנין. |
| | | - | חניה מקורה אחת ליח"ד, בשטח שלא
יעלה על 17 מ"ר. |
| | | - | שטח מבנה יציאה לגג הכולל חדר
מדרגות בלבד, שתקרתו מקבילה
למדרגות. |
| | | - | שטח חדר מדרגות המשותף לשתי
דירות ויותר. |
| | | | <u>מתחת לכניסה הקובעת בבנין:</u> |
| | | - | מרתף בגודל עד 50 מ"ר ליחידת הדיור
שמעליו והצמודה לו ובגבולות קונטור
הבנין. |
| 4. | תכסית | - | 55% משטח המגרש לא כולל חניה
מקורה ופרגולות. לפחות 30%
משטח המגרש יהיה פנוי מכל בניין
(עילי ותחת). |
| 5. | גובה הבניין | - | עד 3 קומות בחתך (לא כולל קומת
מרתף ו/או חניה ו/או מבנה יציאה
לגג) ובגובה שלא יעלה על 10 מ' מדוד |

ממפלס ה-0.0 של הבניין ועד מפלס הגג (ראה/י הוראות לגבי גובה חלקי מבנה בסעיף 17 שלהלן).

6. מרווחים - מרווח קדמי - כמסומן בתשריט. יותר קירווי חניה במרווח הקדמי, היכול לשמש כמרפסת לא מקורה, עד מרחק 2 מ' מקו הדרך. מרווח צדדי - 3 מ'. תותר בניה בקיר משותף בתנאי שתהיה בשני מגרשים גובלים משני צידי הגבול המשותף. מרווח אחורי - 4 מ'. מרווח לרחבת סיבוב של דרך נתן להקטין ל-2 מ'. מרווח לשצ"פ נתן להקטין ל-3 מ'. מרווח לדרך מס' 7110 - 15 מ' מדוד משפת הדרך.

מגורים ג'

1. מספר יחידות דיור - עד 10 יח"ד לדונם.
2. שטח בניה למטרות עיקריות - 130% משטח המגרש.
- 20% מיחידות הדיור במתחמי מגורים ג' יהיו יחידות קטנות, כאשר כל יחידה לא תעלה על השטח המכסימלי הקבוע בחוזר מנכ"ל 3/11 או כפי שיתוקן מעת לעת במועד הוצעת היתר הבניה.
3. שטחי שירות - מעל הכניסה הקובעת לבנין:
- מקלט תיקני מינימלי או מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א.
- מחסן בגודל של עד 6 מ"ר ליחידת דיור.
- מחסן משותף לכלי גינה - עד 6 מ"ר לבנין.
- חדר מדרגות משותף.
- קומת עמודים פתוחה לא תיכלל בחשבון השטחים.
- מתחת לכניסה הקובעת בבנין:
- מרתף בגודל עד 50 מ"ר ליחידת הדיור שמעליו והצמודה לו ובגבולות של קונטור הבניין.

4. תכסית - 70% משטח המגרש (לא כולל חניות מקורות ופרגולות). לפחות 30% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי (עילי ותחתית).
5. גובה הבניין - עד 4 קומות בחדך (לא כולל קומת מרתף ו ו/או קומת עמודים) ובגובה שלא יעלה על 15 מ' מדוד ממפלס ה-0.0 של הבניין ועד מפלס הגג. (ראה/י הוראות לגבי גובה חלקי מבנה בסעיף 17 שלהלן).
6. מרווחים - מרווח קדמי - כמסומן בתשריט. יותר קירוי חניה במרווח הקדמי, היכול לשמש כמרפסת לא מקורה, עד מרחק 2 מ' מקו הדרך. מרווח צדדי - 3 מ'. תותר בניה בקיר משותף בתנאי שתהיה בשני מגרשים גובלים משני צידי הגבול המשותף. מרווח לדרך מס' 7110 - 15 מ' מדוד משפת הדרך.

ג. אתר לבנין ציבורי

1. שטח בניה למטרות עיקריות - עד 90% משטח המגרש.
2. שטחי שירות - מעל הכניסה הקובעת לבנין: עד 20% מהשטח למטרות עיקריות. מתחת לכניסה הקובעת לבנין: מרתף בגבולות קונטור הבניין.
3. תכסית - עד 50%. לפחות 30% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי (עילי ותחתית).
4. גובה הבניין - עד 2 קומות.
5. מרווחים - מרווח קדמי - 5 מ'. מרווח צדדי - 4 מ'. מרווח אחורי - 5 מ'.
6. תכנית בינוי - היתר בניה יוצא רק לאחר שתאושר, ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי שתקבע פריסת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, גובה הבניינים, חזיתותיהם, הסדרי החניה ופיתוח השטח. כמו כן תובטח נגישות לנכים עפ"י החוק.

17. הוראות לגובה חלקי הבניין

- א. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ'.
 ב. באם הגג יהיה משופע, ניתן להוסיף לגובה הקומה העליונה 1.8 מ' בנקודה הגבוהה ביותר של הגג.
 ג. גובה מעקה הגג, לשם הסתרת מתקנים על הגג, לא יעלה על 1.80 ברוטו.
 ד. גובה מבנה יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
 ה. גובה מבנה חניה לא יעלה על 2.5 מ'.

18. תכנית בינוי ופיתוח

הוראות מפורטות - ראה/י בנספח הנופי המצורף לתכנית זו.

- א. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.
 ב. לפני הוצאת היתר בניה לבנייני מגורים, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח מפורטת לכבישים ולתשתיות הציבוריות לאזור בו מבוקש ההיתר - האזור שמצפון לכביש הכניסה, מתחמים 2 ו-3 או למתחם הדרומי - מתחם 1, שממנה תיגזר תכנית פיתוח ובינוי מפורטת למבני שלם שתאושר בוועדה המקומית (כמפורט בסעיף תנאים להיתר).
 ג. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול בין היתר: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים בקרקע, גישות לבניינים ולחניה, מתקני תשתית, חומרי בניה וחומרי גמר. כמו כן תהיה התייחסות בתכנית הבינוי לנושאים הבאים:
 הנחיות לבינוי ועיצוב המבנים, לרבות גגות המבנים, בתיאום עם הועדה המקומית.
 הנחיות לפרגולות שיהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
 הנחיות למבני חניה.
 ד. תכנית הפיתוח תוכן בשיתוף אדריכל נוף ותובא לאישור מהנדס הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול: סימון גובה של מפלסי כניסות לבניינים, מערכת דרכי, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לידו, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגיבוי בסיסם, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, קווי חשמל, כבלים טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, מפרט חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים, שטחי הגינון, מגרשי ומתקני משחקים, רהוט גן, רהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח.
 גדרות של מגרשי מגורים א' הגובלים בשצ"פ יהיו באופי אחיד כפי שייקבע בתכנית הפיתוח.
 ה. במסגרת תכנית הבינוי נתן לשנות את החלוקה למגרשים ובתנאי שהחלוקה המוצעת תעמוד בתנאי תכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש.
 אישור הועדה המקומית לתשריט החלוקה המתוקן יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

19. תניה

- א. התניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ועדכוניו מעת לעת.
- ב. במגרשי מגורים תותר לכל יח"ד תניה מקורה אחת, שתיבנה מחומרים קלים ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ', הכל עפ"י הנחיות שיפורטו בתבנית הבינוי.
- ג. בשטח למבני ציבור, במגרשים לחניה ציבורית, בנתיבי החניה לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים לא יותר לתכנן יותר מ-7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד, ולא יותר מ-5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה לפחות ערוגת ("אוזן") גינון אחת להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד (ראה הנחיות בנספח הנופי).

20. הנחיות אקוסטיות

ההנחיות הן עפ"י הדו"ח האקוסטי המצורף לתכנית זו.

- א. הפתרון האקוסטי לשכונה יכלול הקמת סוללה אקוסטית לאורך כביש 2, וכן מיגון דירתי דירתי לקומה העליונה, או לשתי הקומות העליונות, במגרשים בני שתיים ושלוש קומות הפונים לכביש.
- ב. כתנאי לקבלת היתר הבנייה ראשון בשכונה, יוכן מסמך אקוסטי על ידי אקוסטיקאי מוסמך. המיגון האקוסטי המוצע יהיה ברוח המיגון המוצג בדו"ח זה עם העדכונים המתבקשים בהתאם לנתונים שיהיו זמינים לעת מתן היתר הבניה.
- ג. במסמך האקוסטי יפורטו היקף המיגונים, מיקומם וגובהם. כן יצורפו לנספח חתכים הכוללים את הכביש, המיגון המוצע ומקבלי הרעש הקריטיים וכן מידת הפחתת רעש המיגון למבנים נשואי היתר הבניה.
- ד. בקומה השנייה בחזית המזרחית של שורת הבתים המזרחיים - שורת הבתים הפונה לכיוון הכביש, מגרשים 100,101,102,112,115,124,128,139,144,153, וכן הקומה השנייה והשלישית במגרשים 150,151,152 ייבנו בבניה אקוסטית. קומה זו תכלול פתחים מעטים ככול הניתן והחללים הפונים לכיוון זה יהיו, ככל הניתן, לשימושים שאינם רגישים לרעש כגון חדרי ארונות, חדרי שירותים וכו'. חלונות הפונים לכיוונים אלה והמשמשים כפתחים לחללים רגישים לרעש (חדרי מגורים וחדרי שינה) יהיו בעלי אינדקס בידוד של 30 dB(A) או יותר לרעש כבישים. בנוסף, כל החדרים המטופלים יכילו אמצעים המאפשרים שהייה בהם בחלונות סגורים. ההנחיה המוצגת בסעיף זה תהייה תקפה גם למגרשים בחלקה הצפוני של התכנית - מגרשים מסי' 216 עד 218, 224, 243 עד 247, 236 ו-241.
- ה. המסמך האקוסטי יכיל פרוט של אמצעי הפחתת הרעש הדירתי המתוכננים. במסמך יוצגו פרטי חלונות ודלתות ופרטי התכנון לאיטומם.
- ו. תנאי למתן היתר הבנייה ראשון בשכונה יהיה אישור המסמך האקוסטי על ידי המשרד להגנת הסביבה והוצאת היתר להקמת האמצעים להפחתת הרעש כפי שייקבעו במסמך האקוסטי.
- ז. תנאי לקבלת טופס 4 למגרשים בשורת הבתים הראשונה, הפונה לכיוון כביש מסי' 2 יהיה השלמת החיץ האקוסטי לכל אורכו כמפורט להלן, ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי כי המיגונים הוקמו בהתאם לחוות דעתו ובהתאם למפורט להלן.

- ח. החיץ האקוסטי יוקם במלואו כתנאי לאכלוס המבנים או, באם תיבנה תחילה רק חלקה הדרומי של השכונה (ללא השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש), ניתן יהיה להקים מגננה זמנית באזור השצי"פ המרכזי על מנת שלא לחרוג לשטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש. כתנאי לאכלוס חלקה הצפוני של השכונה יוקם החיץ האקוסטי במלואו.
- ט. באם לחיץ האקוסטי, בחלק הצפוני של התכנית, לא יהיה המשך בשטחים שמחוץ לתכנית, ניתן יהיה להקים מגננה זמנית בשטח מגרשי המגורים הצפוניים, כמפורט בנספח האקוסטי לתכנית זו. לחלופין תעוכב הבניה במגרשים החשופים לרמת רעש שמעל למותר, בהתאם לממצאי המסמך האקוסטי שיוכן כתנאי להיתר בניה ראשון.
- י. בניית המבנה הציבורי, בשלב א', בטרם השלמת המגננה האקוסטית במתחם הצפוני, מותנה במיגון אקוסטי לקומות שמעל קומת קרקע, או לחילופין עיכוב הבניה שמעבר לגובה קומה אחת עד להשלמת המגננה האקוסטית.
- יא. חומר המילוי של הסוללה האקוסטית: במידה והמגננה תיבנה שלא מעודפי עפר ואדמה, יש לוודא כי חומר המילוי הוא אינרטי, ולקבל אישור לכך מהמשרד להגנת הסביבה.
- יב. בקשה להיתר לסוללה אקוסטית תציג תכנון מפורט לפיתוח שטחי הסוללה והשטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לה. התכנון יוכן על ידי אדריכל נוף בהתבסס על הנחיות תכנית זאת והנספח הנופי המצורף.

21. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים

- א. עיצוב המבנים יהיה בכפוף להנחיות שייקבעו בתכנית הבינוי, כולל ההוראות לעיצוב הגגות, הפרגולות, חניה מקורה וגדרות. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ב. כללי - הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא, ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- ג. מתקנים טכניים - בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכד' ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו.
- ד. חזית חמישית - בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה, ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.
- ה. צנרת - לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
- ו. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה, או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
- ז. חצרות שירות - הבקשה להיתר תכלול חצרות השירות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השירות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.

ח. קווי תשתית - כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.

ט. מבנה חניה - יהיה מחומרים קלים, על פי הנחיות עיצוב שייקבעו בתכנית הבינוי.

22. פיתוח השטחים הפתוחים במגרשי בניה
ראה/י הנחיות בנספח לפיתוח נופי המצורף לתכנית זו.

א. חצרות - הבקשה להיתר בניה של בנינים בתוך המגרשים תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.

ב. גדרות

על גבול מגרש מגורים הפונה לרשות רבים תחול חובת בניה של גדר אבן מקומית בהתאם להנחיות שבנספח הנופי.

במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה, לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תומך בגובה הנדרש למניעת גלישת קרקע.

גדרות מגרשי המגורים א' הגובלים בשצ"פ יהיו באופי אחיד כפי שייקבע בתכנית הפיתוח.

ג. מתקן אשפה - מבנה מתקן לאיסוף אשפה יוגש כחלק מבקשה להיתר בניה וכמפורט בנספח הנופי.

23. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים

ראה גם הנחיות בנספח לפיתוח נופי המצורף לתכנית זו.

א. בטרם הוצאת היתר בניה בשטח התכנית יש להגיש לאישור הועדה המקומית תשריט לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והסוללה האקוסטית, ערוכה ע"י אדריכל נוף.

ב. בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה למעט מתקני משחק ונופש, חיץ אקוסטי, מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית תת קרקעיות. עיצובם ושילובם בשטח הציבורי הפתוח יהיה בהתאם לתכנון הנופי לשטח הציבורי הפתוח.

ג. תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים ושבילי הולכי הרגל יוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.

ד. לאורך תוואי הדרכים יבוצעו גינון ונטיעת עצים. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

24. סילוק פסולת עפר ובנייה

א. לא יאושר היתר, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת בניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה, מבעל היתר, לפני הוצאת ההיתר.

2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר, ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ג. חציבה ומילוי

הפרויקט אינו מאוזן מבחינת עבודות עפר. נדרשים עודפי מילוי של כ-100,000 מ"ר.

בהיעדר איזון -

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- טרם תחילת עבודות עפר בפרויקט יש לבחון חלופות לשטח התארגנות ודרכי גישה אליו, אשר ישמש, באופן זמני, לצורך עירוס ועיבוד של חומרי המילוי. השטח יהיה בתחום הקו הכחול של התכנית, ותינתן עדיפות לשטח שאינו מעובד, ללא רגישות ו/או ייחוד נופי. בתום השימוש בחומר המילוי והחומר החפור יבוטל שימוש זה והשטח יוחזר לקדמותו.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ד. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

25. בניה ירוקה

הנספח לבניה ירוקה המצורף הוא נספח מנחה.

א. תנאי להיתר בניה להקמת בניין בתחום התכנית יהיה הגשת נספח בניה ירוקה, שיוכן על ידי יועץ סביבתי, לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. היתר הבניה יעמוד בתקנים ל"בניינים ירוקים" שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה, ובכפוף להנחיות המפורטות בנספח לבניה ירוקה.

26. תשתיות

א. ביוב

מתן היתר בניה מותנה:

1. בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית, המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
2. בהחלפת קו ביוב מאספ בכביש 7110, לכל אורך שכונת "עין כרמל" ועד שכונת "הגורן".

ב. מים

1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
יתקבל אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
2. צנרת ואביזרי שתייה יעמדו בתקן ישראל 5452 - צנרת ואביזרי מים (מוצרים הבאים במגע עם מי שתייה: בריכות, ציפורים, צנרת).
3. תנאי להיתר יהיה בהחלפת קווי מי שתייה דרומיים לקוטר 10", כפי שהוצג בתכנית אב למים של הישוב.

ג. ניקוזכללי

הקרקע בשטח התכנית היא קרקע חרסיתית (אזור E2 במפת חברות קרקע) ואינה מתאימה להחדרת מי נגר עילי.

1. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח בהתאם לתכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי מהנדס הועדה ורשות הניקוז.
2. תנאי להיתר במתחם מס' 1 (המתחם הדרומי) הוא ביצוע קו הניקוז הראשי במובל סגור, לאורך כביש 7110, וחיבורו לשוחת ניקוז במערכת הניקוז העירונית, לפי תכנית אב לניקוז לעתלית.
כביש מס' 7110 וחיבורו לשוחת ניקוז במערכת הניקוז העירונית.
3. תנאי להיתר במתחם מס' 2 ו-3 הוא חיבור מערכת הניקוז הפנימית במתחמים הנ"ל לקו הניקוז הראשי, כמפורט בסעיף 2 לעיל.

ד. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת וחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ו. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון, בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. הנחיות לפיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34)

1. השטחים המיועדים לפיתוח – בהתחשב בכך שהקרקע חרסיתית ואינה נוחה להחדרת מים יפותחו השטחים באופן שיאפשר שימור מקצת של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:
 - לפחות 30% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - מי הגשמים יופנו, בחלקם, להחדרה לתת הקרקע והעודפים יופנו למערכת הניקוז.

- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למעי הניקוז.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי במגבלות הקרקע הקיימות באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

ח. חשמל

1. קווי החשמל יהיו תת-קרקעיים.
2. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|--|---------|
| ברשת מתח נמוך על תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך על תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 3000 מטר) | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 21.0 מ' |

הערה

- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
3. אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- | |
|---|
| מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו |
| מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט |
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
4. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ט. חדרי טרנספורמציה

1. תחנות טרנספורמציה תוקמנה במקומות שנקבעו למתקנים הנדסיים. המיקום הוא משוער ונתון לשינוי במסגרת תכניות הבינוי והפיתוח, בתיאום עם מהנדס המועצה וחברת החשמל.
2. המבנים יחופו בחומרים עמידים ובשילוב חומרים הזחים לקומות המסד במבני המגורים הסמוכים, או קירות הפיתוח כמצוין בנספח הנופי.

3. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.

4. בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה תלויה בסקר סיכונים בנושא קרינה, אשר יתחשב בשימושים הרגישים הקיימים, או המתוכננים בסביבה (כולל גני משחקים), ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

י. ביצוע תשתיות

בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. יתקבל אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

27. תנאים למתן היתר בניה

א. תנאי להיתר בניה במתחמים 2 ו-3 הוא אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש למתחם 2. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת)

ב. תנאי להוצאת היתר בניה, למבנים ולתשתיות, הוא אישור תכניות בינוי ופיתוח כוללות (כמפורט בסעיף 18) ובהתאם למתחמי התכנית בו מבוקש ההיתר:

1. במתחם הדרומי (מתחם 1), לרבות שטחים ציבוריים הנדרשים לצורך חיבור לתשתיות הישוב גם מחוץ למתחם הדרומי.

2. במתחם הצפוני, בהתאם לחלוקה למבנים שתבוצע במסגרת תכניות איחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו.

ג. אישור תכנית בינוי לכל המגרש בו מבוקש ההיתר, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.

ד. הבטחת ביצוע תשתיות.

ה. ביוב

1. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.

2. החלפת קו ביוב מאסף שלאורך כביש 7110 מהכניסה לרחוב הסלע ועד החיבור למאסף הביוב החדש בקוטר 355 מ"מ מול שכונת הגורן.

3. תחילת ביצוע פעולות לשינוי סכימת הזרימה, כמוצע בתכנית האב לביוב (הנחת קווי ביוב והתאמת משאבות בתחנת השאיבה הראשית) כאשר ספיקת תחנת שאיבה צפונית תעמוד על 1,700 מ"ק ליום (80% מהספיקה היומית הממוצעת בקיבולת מקסימלית של תחנה).

ו. אישור מסמך אקוסטי והוצאת היתר להקמת האמצעים להפחתת הרעש.

ז. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית הוא פינוי האנטנה הקיימת בתחומה.

ח. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בשלבי הביצוע הרלבנטיים הקבועים במסמך הבה"ת, כפי שאושר על ידי משרד התחבורה, פרק 10 "תוצאות ומסקנות" (בהתאם לשלב הרלבנטי באותה עת). ביצוע השלביות, כאמור, יעשה בתאום עם משרד התחבורה ומהנדס הועדה המקומית

28. תנאים לאכלוס (למתן טופס 4)

- א. רישום בפועל או הבטחת הרישום של תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ב. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.
- ג. השלמת ביצוע החיץ האקוסטי - במגרשים בהם רמת הרעש תעלה על המותר.
- ד. עמידה בתנאי הסכם הפיתוח ובפרוק מבנים זמניים, פינוי כל פסולת ועודפי בניה ועפר. כמו כן חובה על בעלי המגרשים לסיים את עבודות הפיתוח במגרש לפני אכלוס המבנים, כולל שתילה ונטיעה, ביצוע מערכת ההשקיה, בניית החניות והריצופים.

29. שלבי ביצוע

התכנית כוללת שלושה מתחמים (כמסומן בתשריט):

מתחם מס' 1 - שטחים בבעלות המדינה, המתוכננים ברמה מפורטת.

מתחם מס' 2 - שטחים בבעלות המדינה, בחכירה לפרטיים.
למתחם זה יש להכין תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש, ולאשרה ברשויות התכנון לפני הוצאת היתרי בניה.

מתחם מס' 3 - שטח בבעלות פרטית (חלקה 72), המהווה מובלעת בשטחי מתחם מס' 2, אך אינו כלול בשטחים לאיחוד וחלוקה מחדש של מתחם מס' 2.

הבניה במתחמים כפופה לשלבי הביצוע והתנאים המפורטים להלן:

- א. שלב ראשון לביצוע התכנית הוא סלילת דרך מס' 1, כולל צומת הכניסה מכביש מס' 7110.
- ב. המתחם הדרומי, מתחם מס' 1, ניתן לביצוע מיידי, בשלמות או בחלקים, מצפון כלפי דרום.
- ג. תנאי לביצוע במתחם מס' 2 הוא אישור תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לשטח המתחם.
- ד. למרות האמור לעיל, ניתן לפתח במתחם הצפוני שטחי דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי האתר הציבורי באם הם נחוצים לצרכי הפיתוח של המתחם הדרומי וטרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה מחדש, כמצוין בסעיף 15 ב' לעיל.
- ה. הבניה במתחם מס' 3 תוכל להתבצע עם השלמת התשתיות במתחם מס' 2 או במקביל לביצועם.
- ו. פיתוח השצי"פים ושטחים למוסדות ציבור יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים, כפי שתקבע הרשות המקומית.

30. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

31. הפקעות

- א. השטחים במתחם מס' 1 ובמתחם מס' 3 המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית (למעט שטחי דרך מס' 2 שיירשמו על שם מדינת ישראל).
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במתחם מס' 2 יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189, או שיוקצו לצרכי ציבור במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, ויירשמו על שם הרשות המקומית (למעט דרך מס' 2 שתירשם על שם המדינה).

32. גביית הוצאות תכנית

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצוע, מבעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו, כפוף לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה 1965.

33. עתיקות

- המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 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.

34. עצים לעקירה/ העתקה

בשטח התכנית יש עצי זית צעירים.
ביצוע עבודות כריתה / העתקה יעשה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

35. ביצוע התכנית

תחילת ביצוע התכנית יהיה תוך שנתיים ממועד אישור התכנית.

21	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (וח"י/לדונם נטו)	מספר יח"י	תכנית (%) משטח תא השטח ³	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (%)			גודל מגרש מזונו (מ"ר)	שטח כדונם	יעוד	
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מרחק מרחק לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה (%)	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				מעל לכניסה הקובעת
4	3	3	5		2	4 ⁷ /8.5	4	37	45	104	104	20	5 ¹⁴	70	500	11.39	אזור מגורים א'
5	3	3	5		3	6 ¹⁰ /11.5	6	255	55	134	134	20	7 ²⁴	90	500	46.89	אזור מגורים ב'
5	4	4	5		4	8 ¹⁵ /16.5	10	78	70	220	220	50	9 ⁴⁰	130	2,000	10.2	אזור מגורים ג'
5	4	4	5		3	12	-	-	50	190	190	80	20	90	במסגרת בתשריט	5.08	אזור אבי"צ

- 1 קו בנין מודרך מהירה מסי 2 הוא 75 מ' מודרך מציד הדרד. לא תותר כל בנייה ותניה בתחום המרווח מודרך מסי 75.
- 2 מרווח לסבה של דרך משולבת ניתן להקטין ל-2 מ'. במגרשים פינתיים הפונים לשני רחובות ניתן להקטין מרווח לאחד משני הרחובות ל-3 מ', כפי שנקבע בתכנית הבנייה.
- 3 לא כולל חניה מקורה ופרגולה. לפחות 30% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בנייה.
- 4 7 מ' לגג שטוח ו-8.5 מ' לגג משופע.
- 5 בשטח זה נכלל ממ"ד עפ"י הוראות הג"א, מחסן דירתו - עד 6 מ' ליחידת דיור, מקום חניה אחד לדירה בשטח 17 מ"ר ומחסן גינה.
- 6 10 מ' לגג שטוח ו-11.5 מ' לגג משופע.
- 7 בשטח זה נכלל ממ"ד עפ"י הוראות הג"א, מחסן דירתו עד 6 מ"ר ליחיד דיור, בבית משותף - מחסן לכלל גינה - עד 6 מ' מקורה - עד 17 מ' ליחיד, מכנה יציאה לגג, חדר מדרגות משותף לשתי דירות ויותר. קומת עמודים פתוחה או חלקית לא תכלול במניין השטחים.
- 8 15 מ' לגג שטוח ו-16.5 מ' לגג משופע.
- 9 כמפורט בהערה (6) שלעיל.

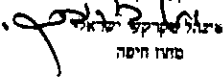
טבלת יחידות דיור לפי סוגי מגורים ומתחמים .36

מגורים	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ
א'	15	16	-	31
ב'	148	95	18	261
ג'	-	60	18	78
סה"כ	163	171	36	370

3

אין לנו ההנגדות צדדיות לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להסתייג כל זכות ליחום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא היקפה הישג ונתתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל השות מוסמכת, לפי כל תזה ופסי" כל דין.
 למען הפר סמך מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנדון לתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ופסי" כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקרה מבט התכנית.

37. חתימות


 מנחה היטה

26.6.12

מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' מקיפ פיתוח ותשתיות (1993) בע"מ

יוזם התכנית

יצחק פרזינד
 יעוץ, תכנון ופיקוח פרויקטים בע"מ

עורך התכנית

מספרנו : 45/D/64
 תאריך : 18.12.07, 3.5.07, 29.3.05, 16.12.04, 23.2.04, 13.1.04, 22.12.03, 6.4.03, 19.3.03, 19.12.02, 11.06.12, 27.09.11, 15.8.11, 13.06.11.1, 2.6.11, 8.12.10, 18.11.10, 8.7.09, 24.11.08, 25.9.08

תאריך למתן תוקף : 25.06.12